

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CPV 45214200-2

INWESTYCJA :

BIBLIOTEKA I BUDYNEK DYDAKTYCZNY Z ŁĄCZNIKIEM
ZESPÓŁ SZKÓŁ NR 2
05-500 PIASECZNO, AL. BRZÓZ 26, DZ. NR EWID. 43, 54/4, 54/5

INWESTOR :

POWIAT PIASECZYŃSKI - STAROSTWO POWIATOWE W PIASECZNI
05-500 PIASECZNO, UL. CHYLICKOWSKA 14

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Witold Malmon
upr.bud. nr GP-III-7342/130/91

ARCHITEKT
mgr inż. WITOLD MALMON
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
numer GP-III-7342/130/91 MA-0506

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Jadwiga Kuba Klimkiewicz
upr.bud. nr UAN-II-K-8386/173/87

[Signature]
mgr inż. arch. Jadwiga Kuba Klimkiewicz
upr.bud. nr UAN-II-K-8386/173/87

KWIECIEŃ – 2007 R.

I. CZĘŚĆ OPISOWA Z ZAŁĄCZNIKAMI

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Projekt zagospodarowania terenu z sieciami zewnętrznymi skala 1 : 500

I. CZĘŚĆ OPISOWA.

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest biblioteka i budynek dydaktyczny z łącznikiem do istniejącego budynku Zespołu Szkół nr 2 w Piasecznie przy Al. Brzóz 26, dz. nr ewid. 43, 54/4, 54/5.

2. Podstawa opracowania.

- 2.1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
- 2.2. Uzgodnienia z Inwestorem i Użytkownikiem.
- 2.3. Zapoznanie się z istniejącym obiektem i terenem szkoły.
- 2.4. Obowiązujące warunki techniczne i normy budowlane.
- 2.5. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2.6. Aktualny plan geodezyjny w skali 1:500
- 2.7. Badania techniczne podłoża gruntowego.

3. Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowy teren usytuowany jest w Piasecznie przy Al. Brzóz na dz. nr ewid. 43, 54/4, 54/5. Najbliższe otoczenie stanowią tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o małej intensywności zabudowy.

Powierzchnia terenu posiada znaczne różnice wysokości od 101m do 108m npm.

Istniejący budynek szkoły usytuowany jest na wzniesieniu.

Teren jest częściowo zabudowany i w znacznym stopniu zadrzewiony.

Istniejącą zabudowę terenu stanowią:

- budynek dydaktyczny Zespołu Szkół
- sala gimnastyczna z zapleczem
- budynki gospodarcze.

We wschodniej części działki w obniżeniu terenu usytuowane jest boisko szkolne.

Działka jest ogrodzona.

Dojazd i dojście istniejącymi dojazdami z Al. Brzóz i ul. Granicznej.

Na istniejące uzbrojenie terenu składają się przyłącza i sieci zewnętrzne:

- energetyczna
- wodociągowa
- gazowa
- kanalizacji sanitarnej

4. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Projekt przewiduje rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego i wzniesienie na jego miejscu nowego budynku mieszczącego bibliotekę, sale dydaktyczne, szatnie i łącznik do budynku istniejącego.

Obiekt zaprojektowano z zachowaniem istniejącej zieleni i istniejącego ukształtowania terenu.

Wysokość projektowanego budynku II kondygnacje.

Dojazd i dojście do budynku istniejącymi dojazdami z Al. Brzóz i ul. Granicznej.

Przewidziano dwa parkingi dla samochodów osobowych. Jeden istniejący przed budynkiem, drugi projektowany usytuowany na części istniejącego boiska na terenie działki przy wjeździe od Al. Brzóz.

Łącznie 42 miejsca parkingowe na ok. 1000m² powierzchni użytkowej w tym dwa dla samochodów osób niepełnosprawnych

Lokalizacja istniejącego śmietnika kontenerowego jezdnego o pojemności 1,1m³ na placu gospodarczym przy wjeździe od Al. Brzóz pozostaje bez zmian.
Istniejące na terenie działki wolnostojące budynki gospodarcze przeznaczone są do rozbiórki po zakończeniu rozbudowy szkoły w końcowym etapie porządkowania posesji.

5. Projektowane uzbrojenie terenu.

Projektuje się następujące sieci zewnętrzne:

- sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do kolektora sanitarnego
- woda z istn. przyłącza wodociągowego dn 63 mm

6. Warunki gruntowo-wodne.

Teren szkoły położony jest na wzniesieniu zbudowanym z piasku eolicznego.

Rzędne terenu 101m - 108m npm.

Od powierzchni występują piaski eoliczne i wydmy położone na piaskach wodnolodowcowych dolnych.

Występują dwa poziomy wodonośne. Czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Poziom trzeciorzędowy nie ma żadnego znaczenia dla potrzeb niniejszego opracowania.

Poziom czwartorzędowy nie został osiągnięty w żadnym z otworów.

Warunki gruntowe należy uznać za proste. Do głębokości 5m zalegają piaski dość dobrze zagęszczone drobne i średnie.

Głębokość strefy przemarzania 1,0m ppt.

Dokumentacja geotechniczna opracowana została przez Pracownię Ochrony Środowiska „Eko” Radom, ul. Wilcza 8.

7. Zestawienie powierzchni.

Pow. terenu w granicach własności dz. nr 43, 54/4, 54/5	ok. 17 154,00 m ²
Pow. zabudowy istniejącej	1 148,00 m ²
Pow. zabudowy projektowanej	461,00 m ²
Pow. zabudowy razem.....	1 609,00 m ²
Pow. zabudowy razem zajmuje 9,4% powierzchni działki	
Pow. utwardzona istniejąca	1 319,00 m ²
Pow. utwardzona projektowana	500,00 m ²
Pow. utwardzona razem	1 819,00 m ²
Pow. utwardzona razem zajmuje 10,6% powierzchni działki	
Pow. czynna biologicznie	13 725,00 m ²
Pow. czynna biologicznie zajmuje 80% powierzchni działki	

8. Dane informujące.

W/g miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Piaseczna dz. nr 43, 54/4, 54/5 obręb 64 stanowiące nieruchomość zespołu Szkół Nr 2, położoną przy ul. Al. Brzóz 26 w Piasecznie, znajdują się na terenie przeznaczonym pod usługi oświaty (symbol 36 UO).

W/w działki położone są w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 8,0 m od istniejącego

poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy.

Dla działek leśnych powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

Plan nakazuje zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

Teren szkoły nie znajduje się w strefie Ochrony Konserwatora Zabytków

9. Oddziaływanie inwestycji.

Projektowany budynek styka się z budynkiem istniejącym parterowym łącznikiem, rozbudowa została zaniektowana w sposób nie stwarzający dla obiektu istniejącego żadnego zagrożenia.

projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami.
W projekcie zastosowano metody, technologie i środki techniczne chroniące środowisko naturalne.

10. Rozbiórka istniejącego budynku gospodarczego.

Charakterystyka budynku

Istniejący budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki jest budynkiem parterowym bez podpiwniczenia z niskim dwuspadowym dachem.

Wymiary budynku w rzucie 33 m x 9 m.

Wysokość pomieszczeń ok. 3 m.

Wysokość budynku od poziomu terenu do szczytu dachu ok. 4 m.

Poziom pomieszczeń znajduje się na poziomie terenu.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej na początku XX w.

Fundamenty, ściany nośne i osłonowe murowane z cegły ceramicznej grub. 25cm na zaprawie cem.-wap. Konstrukcja stropodachu z dźwigarów drewnianych zbijanych z desek.

Konstrukcja ścian działowych lekka drewniana. Pokrycie dachu warstwami papy. Okna i drzwi drewniane. Posadzki betonowe i drewniane z desek na legarach. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cem.-wap. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną.

Obiekt w części użytkowany jest jako mieszkanie, pozostała część jest nieużytkowana.

Elementy konstrukcyjne budynku jak stropodach, ściany nośne znajdują się w złym stanie technicznym.

Stropodach wykazuje nadmierne ugięcia, ściany nośne i osłonowe wykazują nadmierne zawilgocenie.

Elementy wykończenia wewnętrznego, zewnętrznego i wyposażenie instalacyjne znajdują się w złym stanie technicznym.

Zakres rozbiórki, sposób i kolejność prowadzenia prac rozbiórkowych.

Wymieniony wyżej obiekt budowlany podlega rozbiórce całkowitej od dachu po fundamenty.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych należy odłączyć przez osobę uprawnioną napięcie elektryczne. Dach w konstrukcji drewnianej rozebrać poprzez zdjęcie warstw pokrycia wraz z deskowaniem, łatami, podsufitką, krokwiami i belkami. Zdemontować okna i drzwi wraz z ościeżnicami. Rozebrać mury parteru warstwami od góry. Rozebrać warstwy posadzkowe parteru.

Wykonać dwustronne rozkopy fundamentów i przystąpić do rozbiórki murów i ław fundamentowych.

Elementy betonowe i ceglane z rozbiórki pokruszyć na mniejsze i wraz z gruzem ceglanym i betonowym wywieźć na gruzowisko. Elementy stalowe przeznaczyć na złom. Elementy drewniane przeznaczyć na opał. Pozostałe elementy z rozbiórki wywieźć na wysypisko śmieci.

Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych należy wykonać oznakowanie i ogrodzenie terenu robót.

Wykonać odpowiednie urządzenia do usuwania z obiektów materiałów z rozbiórki.

Pracownicy zatrudnieni przy pracach rozbiórkowych powinni być dokładnie zaznajomieni z zakresem prac i poinformowani o przestrzeganiu przepisów BHP w tym zakresie.

Przy pracach rozbiórkowych i wyburzeniach mają zastosowanie przepisy BHP ogólnie obowiązujące.

Pracowników należy zaopatrzyć w odzież roboczą i ochronną, kask, okulary, rękawice.

Urządzenia utrzymać w dobrym stanie technicznym.

Przejścia i przejazdy w zasięgu robót zabezpieczyć i wyraźnie oznakować.

Prace rozbiórkowe prowadzić pod nadzorem kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane oraz przeszkolenie w zakresie BHP.

PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Witold Malmon
upr.bud. nr GP-III-7342/130/91

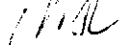


OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego (Dz. Nr 207 z 2003r. poz. 2016 z późniejszymi zmianami) oświadczam jako projektant / sprawdzający, że projekt zagospodarowania terenu inwestycji:
Biblioteka i budynek dydaktyczny z łącznikiem
przy Zespole Szkół nr 2 w Piasecznie, Al. Brzóz 26, dz. nr ewid. 43, 54/4, 54/5
dla Powiatu Piaseczyńskiego – Starostwo Powiatowe w Piasecznie, ul. Chyliczkowska 14
sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
Jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

PROJEKTANT:

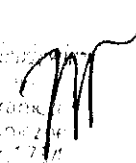
mgr inż. arch. Witold Malmon
upr. bud. nr GP-III-7342/130/91



ARCHITEKT
mgr inż. WITOLD MALMON
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej:
nr ewid. GP-III-7342/130/91 MA-0506

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Jadwiga Kuba-Klimkiewicz
upr. bud. nr UAN-II-8386/173/87


mgr inż. arch. Jadwiga Kuba-Klimkiewicz
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej:
nr ewid. UAN-II-8386/173/87 MA-0506

Piaseczno, dnia 2006-10-19

UiA 7328/M/ 543/06

WYPIS I WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późn.zm.), w odpowiedzi na wniosek: L.dz. 256263/UA z dnia 10.10.2006 r. **Zespołu Szkół Nr 2 im Emilii Plater 05-501 Piaseczno, ul. Al. Brzóz 26**, złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 43, 54/4 i 54/5 w obrębie 64 położonych przy ul. Al. Brzóz 26 w Piasecznie, Urząd Miasta i Gminy informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei i ul. Sienkiewicza - Etap I, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 418/XVIII/2003 z dnia 18.12.2003 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 20 poz.673 z dnia 30.01.2004 r.) **działki nr ewid. 43, 54/4 i 54/5 w obrębie 64 położone przy ul. Al. Brzóz 26** (stanowiące teren Zespołu Szkół Nr 2) **przeznaczone są pod usługi oświaty (symbol 34UO).**

Działki położone są w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

W północno-wschodnim narożniku działki nr 43 zlokalizowana została strefowa przepompownia ścieków (symbol NU).

W obszarze urbanistycznym 36UO plan:

- ustala jako podstawowe przeznaczenie terenu usługi oświaty,
- wyklucza lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej,
- nakazuje zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu,
- nakłada obowiązek poprzedzenia realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją zieleni wysokiej i niskiej.

Szczegółowe przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania i ochrony środowiska przedstawione są na załączonych kopiach tekstu i rysunku planu (szt.7), które są integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Zygmunt Podgórski

Otrzymuje:

- Powiat Piaseczyński – Zespół Szkół Nr 2 im Emilii Plater
05-501 Piaseczno, ul. Al. Brzóz 26

6

54MN

56MN

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
- 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701-75 07 fax 756 70/49

Załącznik do *Wzrostu*
z dnia *2006-10-10*
oz. *WA-7528/W/543/06*

36UO

67NU



- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA TERENU DO UCHWALENIA W II ETAPIE
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC I PLACÓW PUBLICZNYCH ORAZ TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCE PODZIAŁY PARCELACYJNE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ŚCIEŻKI PIESZO-ROWEROWE, USYTUOWANE POZA PASAMI DROGOWYMI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ JEDNOMIESZKANIOWEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ JEDNOMIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PODSTAWOWYCH
- UO** TERENY USŁUG OŚWIATY
- UW** TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH I WYZNANIOWYCH
- UH** TERENY USŁUG HANDLU, RZEMIOSŁA LUB GASTRONOMII
- UA** TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UZ** TERENY USŁUG Z ZAKRESU OCHRONY ZDROWIA
- ZL** TERENY PARKÓW LEŚNYCH
- EG** TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- NU** TEREN STREFOWEJ PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW

OZNACZENIA PUNKTOWE

- OBIEKTY ZABYTKOWE**
- MIEJSCA PAMIĘCI, POMNIKI, KAPLICZKI**
- DRZEWA IGLASTE, UZNANE ZA POMNIKI PRZYRODY I GRANICE STREF OCHRONNYCH WOKÓŁ NICH**
- DRZEWA LIŚCIASTE, UZNANE ZA POMNIKI PRZYRODY I GRANICE STREF OCHRONNYCH WOKÓŁ NICH**
- MIEJSCA WYZNACZONE DO UMIESZCZANIA REKLAM**
- MIEJSCA LOKALIZACJI PARKINGÓW PUBLICZNYCH**

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA STREFY UCIAŻLIWOŚCI LINII KOLEJOWYCH**
MPZP MIASTA PIASECZNA, ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ Nr 148/XXIII/2003 z 18.12.2003
- LINIA GRÓJECKIEJ KOLEI DOJAZDOWEJ**
- OBIEKTY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONY PRZEZ PAŃSTWĄ SŁUŻBĘ OCHRONY ZABYTKÓW**

*Załącznik do Uchwały
Nr 148/XXIII/2003 z 18.12.2003
RADA MIEJSKA
w Piasecznie*

*PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Józef Kłopotowski*

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
ul. Kościuszki 10, Piaseczno
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 4

*Załącznik do Uchwały
Nr 148/XXIII/2003 z 18.12.2003*

**UCHWAŁA Nr 418/XVIII/2003
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 18 grudnia 2003 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) z późniejszymi zmianami oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (t. jedn. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) z późniejszymi zmianami, w związku z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 817), w wykonaniu: 1. uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza; 2. uchwały nr 378/XVII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza; 3. uchwały nr 403/XVIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 grudnia 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 378/XVII/03 z dnia 4 grudnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Zatwierdza się etap I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną,

przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§ 2. Granice terenu objętego planem są wyznaczone na rysunku, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1. do uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4. Plan ustala przeznaczenie objętego nim terenu pod jednorodziną ekstensywną zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną oraz parki leśne.

§ 5. Celem planu jest zapewnienie skutecznej ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru oraz umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania terenów.

§ 6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
2. linii rozgraniczających ulic i placów,
3. zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
4. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
5. zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, z określeniem minimalnej powierzchni działek budowlanych dla terenów o różnym sposobie użytkowania,
6. lokalizacji reklam i znaków informacyjnych,

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZ
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 10
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do Uchwały nr 418/XVIII/2003

7. tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 7.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) granica terenu do uchwalenia w etapie II,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 4) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne,
- 5) obiekty zabytkowe, pomniki, miejsca pamięci,
- 6) granice stref ochronnych wokół pomników przyrody,
- 7) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg rozporządzenia nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r.,
- 8) ścieżki rowerowe usytuowane poza pasami ulic i dróg publicznych,
- 9) miejsca lokalizacji parkingów publicznych,
- 10) miejsca wyznaczone do umieszczania reklam.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) trasa Grójeckiej Kolei Dojazdowej,
- 2) lokalizacja elementów punktowych infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych SN/NN i przepompowni ścieków,
- 3) miejsca lokalizacji przystanków autobusowych,
- 4) obiekty wskazane do objęcia ochroną przez Państwowy Urząd Ochrony Zabytków,
- 5) granica strefy uciążliwości od linii kolejowej.

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według „Ustaień realizacyjnych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 3 niniejszej uchwały) z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w Rozdziale 2, w zakresie: ustaleń przestrzennych, ochrony i kształtowania środowiska, programu i sposobu kształtowania zabudowy, ochrony dóbr kultury, komunikacji, inżynierii miejskiej, warunków realizacji planu.

§ 9. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku

przeźreni otwartej i zamkniętej oraz wyłączenie terenów otwartych, mające na celu nanie jej cech indywidualnych, np: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, łiki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie, mury oporowe, schody terenowe, rardonice, pergole, ogrodzenia, balustrady, k na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, tanny itp.,

2. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno – należy przez rozumieć ustalenia planu, zatwierdzone uchwałą nr 613/11/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.,

3. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą powierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolnictwem. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadzielone, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i powierzchniowych, nawierzchni żwirowych, grysowych i asfaltowych,

4. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5. przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,

6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają

7. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu lub najbliższego otoczenia,

8. zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne wolnostojące

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Ustalenia przestrzenne

§ 10. Plan określa przeznaczenie terenów, w dzielonych liniami rozgraniczającymi. W związku z tym na obszarze objętym planem wyróżnia się:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług podstawowych – symbol MN/U,
3. tereny usług oświaty – symbol UO,
4. tereny obiektów sakralnych i wyznaniowych – symbol UW,
5. tereny usług handlu, rzemiosła lub gastronomii – symbol UH,
6. tereny usług administracji – symbol UA,
7. tereny usług z zakresu ochrony zdrowia – symbol UZ,
8. tereny parków leśnych – symbol ZL,
9. tereny obiektów i urządzeń gazownictwa – symbol EG,
10. teren strefowej przepompowni ścieków – symbol NU;

§ 11.1. Dla terenów, o których mowa w § 10 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 10 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w § 10 ustala się ponadto zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w paragrafach Rozdziału 3 w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Plan zabrania lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 13.1. Plan wyklucza umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych w przestrzeniach publicznych – pasach ulicznych i drogowych, na terenach zieleni parkowej i Grójeckiej Kolei Dojazdowej, z wyłączeniem miejsc wskazanych w planie.

2. Plan wyklucza umieszczanie reklam na pomnikach i w miejscach pamięci narodowej oraz na pomnikach przyrody i drzewach.

3. Plan nakazuje likwidację wolnostojących nośników reklamowych, znajdujących się w przestrzeniach publicznych – pasach ulicznych i drogowych, na terenach zieleni parkowej i Grójeckiej Kolei Dojazdowej.

2. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 14. Plan nakłada obowiązek aktywnej ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

1. istniejącego drzewostanu,
2. flory i fauny,
3. stosunków wodnych - wód powierzchniowych podziemnych,
4. ukształtowania terenu,
5. powietrza.

§ 15. Plan wskazuje granice obszaru chronionego krajobrazu, na którym obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 w sprawie utworzenia obszar chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego dnia 16.09.97 Nr 43, poz. 149) oraz rozporządzenia Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3.08.2000r. w sprawie zmiany ww. rozporządzenia (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911).

§ 16.1. Plan wprowadza zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic rowów i itp. z wyłączeniem prac pielęgnacyjnych konserwacyjnych.

2. Plan wprowadza nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. W miejsce drzewa usuniętego z przyczyn wymienionych powyżej należy posadzić nowe drzewo młode, tego samego gatunku.

§ 17. Plan wprowadza nakaz zachowania ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz wymaga poprzedzenia realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją zieleni wysokiej i niskiej.

§ 18. Plan obejmuje szczególną ochroną prawną pomniki przyrody znajdujące się na terenie opracowania poprzez zachowanie 15m strefy ochronnej wokół każdego obiektu, w tym poniższego wykazu:

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do: *Uchwała...*

Nr rejestru	Lokalizacja	Obiekt
866	Al. Kalin 3	2 dęby szypułkowe
920	Al. Kalin 6	dąb szypułkowy
879	Al. Kalin 7	2 dęby szypułkowe
867	Al. Kalin 11	dąb szypułkowy
876	Al. Kalin przy pomniku „Pamięci Ofiar Hitleryzmu”	dąb szypułkowy
921	Al. Kalin 8	2 dęby szypułkowe
336	Al. Kalin 36	dąb szypułkowy
160	Al. Kasztanów w pobliżu drogi nr 722	2 dęby szypułkowe
881	Ul. Akacyjowa 2	dąb szypułkowy
880	Ul. Akacyjowa 3	dąb szypułkowy
919	Ul. Akacyjowa 5	dąb szypułkowy
878	Ul. Dębowa 6	dąb szypułkowy
890	Ul. Dębowa 8	dąb szypułkowy
875	Ul. Anny Jagiellonki 10	2 dęby szypułkowe – „Dęby Szarych Szeregów”
883	Ul. Jaworowa 4	dąb szypułkowy, 2 sosny pospolite
868	Ul. Jałowcowa, teren przyległy do linii kolejowej	dąb szypułkowy
917	Ul. Jodłowa 2a	dąb szypułkowy
918	Ul. Jodłowa 2	sosna pospolita, dąb szypułkowy
862	Ul. Królowej Jadwigi 11	dąb szypułkowy – „Dąb Tadeusza Zawadzkiego Zośki”
877	Działka leśna pomiędzy ul. Czeremchową i ul. Stołeczną	6 dębów szypułkowych
916	Działka leśna przy ul. Jodłowej/ Al. Kasztanów	dąb szypułkowy
915	Ul. Orzechowa 14	dąb szypułkowy
966	Ul. Redutowa 16	dąb szypułkowy
1083	Ul. Kopernika 13	dąb szypułkowy

§ 19. W przypadku realizacji nowej zabudowy, plan nakazuje taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

§ 20. Na wyznaczonych na rysunku planu terenach parków leśnych, oznaczonych symbolami: 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL plan wprowadza zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych. Na terenach tych plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejącej roślinności oraz dopuszcza realizację obiektów małej architektury.

§ 21.1. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się, stosowanie ogrodzeń, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, w formie żywopłotów lub elementów ażurowych. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu otwory o średnicy min. 15 cm, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m.

2. Plan wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń pełnych. W istniejących ogrodzeniach pełnych należy wykonać otwory umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, według ustaleń zawartych w ust. 1.

§ 22. Plan zakazuje niszczenia i zanieczyszczenia znajdujących się na terenie opracowania rowów i cieków wodnych oraz nakazuje właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację, której wykonywanie będzie kontrolowane przez Straż Miejską, lub pozostawienie wzdłuż rowu pasa szerokości 4m, który umożliwi dostęp do rowu służbom miejskim, w celu jego konserwacji. Rowy na terenach publicznych winny być na bieżąco konserwowane przez odpowiednie służby miejskie.

§ 23. Plan zakazuje sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od linii brzegowej rzeki Jeziorki oraz nakazuje regulację ogrodzeń działek sąsiadujących z doliną rzeki Jeziorki i odsunięcie ich od linii brzegowej o minimum 6m (rozporzą-

dzienie Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3.08.2000r. – Dz. Urz. Nr 93).

§ 24. Plan zakazuje naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm, nakazuje się ich zachowanie, poprzez:

1. stosowanie konstrukcji lekkich i płytkie posadowienie budynków oraz dostosowanie usytuowania budynku do ukształtowania terenu;
2. wprowadzenie zakazu podpiwniczania nowej zabudowy i zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.

§ 25. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wywołują uciążliwości dla środowiska, mogą pogorszyć stan środowiska lub wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, przekraczających granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację.

§ 26. Nakazuje się likwidację obiektów i urządzeń istniejących, które wywołują uciążliwości dla środowiska, tam, gdzie jest to wystarczające - zmianę technologii, w celu ograniczenia zakresu uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

3. Program i sposób kształtowania zabudowy

§ 27. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 28. Plan ustala jako funkcję wiodącą na terenie nim objętym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolnostojących.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami: 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, jako dopuszczoną, ustala się funkcję usługową, o lokalnym zasięgu obsługi. Funkcja ta może być realizowana w obrębie poszczególnych działek jedynie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu maksymalnego stopnia zabudowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych kwartałów. Wyklucza się realizację usług, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub mogących pogorszyć stan środowiska, w tym obiektów handlu hurtowego. Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy mieszkaniowej, określone w planie.

§ 30.1. Plan ustala adaptację istniejących podziałów geodezyjnych.

2. Plan ustala minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami podstawowymi:

- 1) dla terenów, położonych na wschód od ul. Stolecznej – 2500 m²,
- 2) dla terenów, położonych na zachód od ul. Stolecznej – 1800m².

3. Plan zakazuje wznoszenia więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki budowlanej.

4. W stosunku do działek, które zostały objęte decyzją Wojewody Mazowieckiego znak WOŚ.VII 6112/105/2000 obowiązują warunki, zawarte w ww. decyzji.

5. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działki nr ewid. 38, obr. 50, dla której dopuszcza się wyznaczenie dwóch działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1000m² oraz działki nr ewid. 8, obr. 6! dla której dopuszcza się wyznaczenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1400 m².

§ 31. Plan nie dopuszcza samodzielnej lokalizacji komercyjnych obiektów usługowych na działkach wydzielonych. Istniejącą zabudowę działek usługowych traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz wszystkich innych ustaleń dotyczących zabudowy.

§ 32.1. Plan ustala minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej:

- 1) dla terenów leżących w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – 80%
- 2) dla pozostałych terenów – 60%.

Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę i powierzchnie dojeżdżalnic i dojazdów o wszystkich rodzajach nawierzchni.

2. W przypadku działek leśnych powierzchnia wyłączona z produkcji nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

§ 33. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 8,0m od istniejącego poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do kalenicy.

§ 34. W przypadku stosowania dachów spadzistych plan nakazuje wykonanie połaci o spadku w granicach 30° – 40°

§ 35. Plan nakazuje dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00 fax 756 70 49

.....

§ 36. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych, wbudowanych w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki, na całym terenie objętym planem.

§ 37. Plan ustala zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, lub mogących pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14.07.1998r., z późn. zmianami Dz.U. z 2000r. Nr 109.

§ 38. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych i garaży, przy dostosowaniu ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

§ 39. W drodze rozporządzenia Wojewoda Mazowiecki określi granice obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolei radomskiej i drogi nr 722 oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27.04.01. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627).

4. Ochrona dóbr kultury

§ 40. Plan poddaje szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, położone na terenie opracowania obiekty zabytkowe:

1. Willa z ogrodem przy ul. Jodłowej 2, nr rejestru 1313, z dnia 4.11.87r.
2. Przestrzenny układ komunikacyjny Grójeckiej Kolei Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami, nr rejestru 1586, z dnia 17.08.94r. oraz pomniki i miejsca pamięci narodowej.

§ 41. Plan ustala obowiązek uzgadniania z organami Urzędu Ochrony Zabytków wszelkich działań budowlanych, remontowych, konserwacyjnych dotyczących obiektów zabytkowych.

§ 42. Plan zaleca objęcie ochroną przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków następujących obiektów:

1. Willi, domów mieszkalnych i letniskowych z lat 1925 – 1940 położonych przy:
 - ul. Anny Jagiellonki nr 10, 12, 13, 14, 17,
 - ul. Dębowej nr 3, 5,
 - ul. Granicznej nr 5,
 - Al. Kalin nr 6,
 - Al. Kasztanów nr 32,
 - ul. Kochanowskiego nr 8,

- ul. Kopernika nr 23/25, 31, 37, 57, 60, 63
- ul. Krasieńskiego nr 3,
- ul. Królowej Jadwigi nr 11, 14,
- ul. Księcia Józefa Poniatowskiego nr 19, 20,
- Al. 3 Maja nr 2, 19, 23,
- ul. Moniuszki nr 7,
- ul. Modrzewiowej nr 7,
- ul. Norwida nr 17, 24, 25,
- ul. Orzechowej nr 14,
- ul. Słowackiego nr 6,
- ul. Stołecznej nr 20,
- ul. Traugutta nr 1, 5,
- ul. Żółkiewskiego nr 8.

2. Budynków użyteczności publicznej:

- Szkoły Podstawowej nr 2 przy Al. Kasztanów 12,
- Przedszkoli przy ul. Jaworowej 4 i ul. Kłobuckiego 4/6.

§ 43. W obrębie Warszawskiego Obszaru Funkcyjnego Krajobrazu plan ustala zakaz wprowadzenia zmian w istniejącej sieci ulicznej, polegającej na zmianie przebiegu ulic, które nie byłyby zgodne z historycznym planem Zalesia Dolnego. Plan puszca niezbędną ze względu na bezpieczeństwo użytkowników i potrzeby terenowe infrastruktury technicznej modernizację istniejącej sieci ulic

5. Komunikacja

§ 44. Plan ustala powiązanie terenu z układem zewnętrznym zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczna, w następujący sposób:

1. Części zachodniej – ulicami lokalnymi: Kłobuckiego, Derdowskiego i projektowa przedłużeniem ul. Konopnickiej do ulicy klasy Z oraz ulicami lokalnymi: Redutowej, Pomorską do ul. Stołecznej, G, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 722.
2. Części wschodniej – ulicami lokalnymi: klasyczną i Al. Kasztanów do ul. Stołecznej oraz Al. Kalin do ul. Czajewicza i ulicy projektowej oznaczonej w MPZP miasta Piaseczna symbolami 32KUL.
3. Plan wskazuje konieczność modernizacji skrzyżowań ul. Stołecznej z ulicami: Redutową, klasyczną, Pomorską oraz Al. 3 Maja i Al. Kasztanów, co będzie wymagało opracowania projektów technicznych skrzyżowań.

§ 45. Plan ustala rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć ulic lokalnych: L 1/2 i dojazdowych: D 1/2 i 1/1.

§ 46. Plan ustala, wyznaczone na rysunku planu, przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

1. główna (G)

ul. Stołeczna 1KG – min. 30m;

2. lokalne (L)

1) Al. 3 Maja 2KL – zgodnie ze stanem istniejącym;

2) Al. Kasztanów 3KL, Al. Kalin 4KL, Al. Brzóz 5KL, ul. Matejki 6KL, ul. Wyspiańskiego 7KL – zgodnie ze stanem istniejącym

3) ul. Konopnickiej 8KL – 18m;

4) ul. Norwida 9KL, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 10KL, ul. Traugutta 11KL – zgodnie ze stanem istniejącym;

5) Pozostałe ulice lokalne wydzielone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami od 12KL do 15KL – zgodnie ze stanem istniejącym;

3. dojazdowe (D)

1) oznaczone na rysunku planu symbolami od 16KD do 29KD – 10m,

2) oznaczone na rysunku planu symbolami od 30KD do 43KD – 8m;

4. ciągi piesze KP – min. 3m.

§ 47. Plan zakłada obsługę obszaru komunikacją zbiorową, w oparciu o linie autobusowe, prowadzone ul. Stołeczną. Przystanki – w istniejących zatokach autobusowych przy ul. Modrzewiowej.

§ 48. Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

1. 2 miejsca parkingowe/dom mieszkalny,

2. 20 miejsc parkingowych/1000m² powierzchni usług.

§ 49. Plan ustala wskazane na rysunku planu miejsca lokalizacji parkingów publicznych, z koniecznością zapewnienia stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

§ 50. Plan wyznacza przebieg ścieżek rowerowych wzdłuż następujących ulic:

1. ul. Konopnickiej, ul. Pułaskiego, Al. 3 Maja

2. Al. Kasztanów,

3. Al. Brzóz, Al. Kalin,

4. Wzdłuż torowiska Grójeckiej Kolei Dojazdowej.

§ 51.1. Plan zakłada przekształcenie w wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe w obrębie i leśnych, wskazanych na rysunku planu ulic: Wiązowej, Cisowej i Jarzębinowej.

2. Plan zakłada przekształcenie w publiczny pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem przedłużenia ul. Noskowskiego 16KD, na odcinku pomiędzy ul. Traugutta 11KL i Księcia Józefa Poniatowskiego 10KL.

3. Plan ustala realizację publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku symbolem 46KP wzdłuż torów kolei łączącej ul. Podleśną z ul. Jałowcową o wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego na parku leśnego oznaczonego na rysunku symbolem 46 ZL (wzdłuż rzeki Jeziorki).

4. Plan ustala realizację ścieżki ekologicznej w obrębie parków leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 39ZL, 41ZL, 46ZL.

6. Inżynieria miejska

§ 52. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z ujęcia wody „Zalesie” przy ul. Okrężnej, przy założeniu, że przekazywane będą uwzględniać zapotrzebowanie wody łów przeciwpożarowych.

§ 53.1. Ustala się jako rozwiązanie do skanalizowanie całego terenu objętego planem.

2. Przewiduje się odprowadzenie ścieków systemie tłocznym, poprzez przepompownię, zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 66NU, do głównej pompowni ścieków przy ul. Dworskiej a następnie do oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodaw.

3. Przewiduje się prowadzenie sieci kanalizacyjnej w ulicach lokalnych i dojazdowych, projektów budowlano-wykonawczych.

§ 54.1. Zaleca się odprowadzenie wód powierzchniowo do gruntu, poprzez stawienie przepuszczalnych nawierzchni jazdowych i lokalnych oraz budowanie nawierzchni pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadających z ulic o nawierzchniach utwardzonych do kanałów deszczowej, a następnie po uprzednim oczyszczeniu do rowów melioracyjnych.

§ 55.1. Ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z istniejącej stacji redukcji ciśnienia w oparciu o istniejącą sieć wodociągową w ramach eksploatowanej przez przedsiębiorstwo Wodociąg Miejski w Piasecznie.

tel. 701 75 00, fax 756 70 4

Załącznik do

Wzrost 170 - 175

2. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.

3. W linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową, otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

§ 56.1. Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci.

2. Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe, z wyjątkiem paliw stałych odnawialnych.

§ 57.1. Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Piaseczno”.

2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących stacji transformatorowych.

3. Ustala się oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących stacji transformatorowych.

4. W ulicach i drogach przewidzieć należy miejsca na prowadzenie kabli NN.

5. Zaleca się stopniową przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową.

6. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi Wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od eksploatatora sieci warunków przebudowy.

§ 58. Ustala się przyłączenie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w oparciu o możliwości lokalnych operatorów.

§ 59. W zakresie gospodarki odpadami stałymi w planie ustala się:

1. zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
2. zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

7. Koszty realizacji planu

§ 60.1. Zakłada się, że warunkiem realizacji planu jest poniesienie przez miasto Piaseczno kosztów, związanych z:

- 1) Likwidacją wolnostojących nośników reklamowych, umieszczonych w pasach drogowych na podstawie wydanych zgodnie z prawem decyzji administracyjnych.

2) Przygotowaniem i umieszczeniem w miejscach wskazanych w planie ujednoliconych nośników reklamowych.

3) Regulacją ogrodzeń działek sąsiadujących z doliną rzeki Jeziorki, w przypadku, gdy zostały one wzniesione zgodnie z wydaną na podstawie obowiązujących przepisów decyzją administracyjną.

4) Budową kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

5) Budową ścieżek rowerowych w pasach drogowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na terenach parków leśnych.

6) Wykupem gruntów prywatnych, na których projektuje się utworzenie parków leśnych.

2. Warunkiem realizacji planu jest poniesienie przez właścicieli nieruchomości kosztów związanych z:

1. Wykonaniem inwentaryzacji zieleni w obrębie działki budowlanej, na której projektuje się nowe inwestycje.

2. Budową kanalizacji sanitarnej (częściowo finansowana przez miasto Piaseczno).

3. Wykonaniem w istniejących ogrodzeniach otworów, umożliwiających migracje drobnej zwierzyny.

4. Regulacją ogrodzeń działek sąsiadujących z doliną rzeki Jeziorki, w przypadku, gdy zostały one wzniesione bez wymaganych prawem decyzji administracyjnych, lub niezgodnie z wydaną decyzją.

Rozdział 3

Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów

1. Tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej

§ 61. Plan wyznacza tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN – 25MN i 50MN – 67MN. Na terenach tych jako funkcję dopuszczoną plan wskazuje usługi podstawowe, wbudowane. Plan nie dopuszcza realizacji usług, które wymagają wznoszenia dodatkowych obiektów w obrębie działki.

§ 62.1. Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej może być realizowana wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych.

2. Plan zakazuje wznoszenia więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki budowlanej.

§ 63. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wyd. nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu, poprzez:

owania budynku do ukształtowania terenu;

2. wprowadzenie zakazu podpiwniczania nowej zabudowy i zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.

Ustalenie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 55MN, 56MN, 57MN, 59MN, 60MN, 61MN, 66MN, 67MN.

2. Tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi

§ 64. Plan wyznacza tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U.

§ 65. Na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych w budowanych i wolnostojących, jedynie jako funkcji owarzyszającej zabudowie mieszkaniowej w obrębie działki budowlanej. Wyklucza się realizację usług, które mogą wywoływać stale lub okresowe uciążliwości dla zagospodarowania istniejącego, bądź projektowanego zgodnie z ustaleniami planu.

3. Tereny usługowe

§ 66. Plan wyznacza tereny przeznaczone dla funkcji usługowych, oznaczone w rysunku planu symbolami: 30UH, 31UH, 32UH, 33UO, 34UO, 35UO, 36UO, 47UW, 48UA, 49UZ, 68UA. Plan dopuszcza możliwość przeniesienia usług z zakresu opieki zdrowotnej 49UZ i adaptacji wykorzystywanych przez nie obiektów na cele mieszkalne, z zachowaniem warunków określonych w planie, dotyczących zabudowy mieszkaniowej. Na pozostałych terenach przeznaczonych pod usługi plan wyklucza lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.

4. Tereny infrastruktury technicznej

§ 67. Plan wskazuje miejsce lokalizacji strefowej przepompowni ścieków, oznaczone w rysunku planu symbolem 69NU.

§ 68. Plan wskazuje teren obiektów gazownictwa, których użytkownikiem jest Gazownia Warszawska, Inkaso w Piasecznie.

§ 69. Plan wyznacza tereny parków leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 37ZL - 46ZL.

§ 70. Plan ustala ochronę istniejących drzew i krzewów na terenie parków leśnych. Plan dopuszcza prowadzenie przez tereny parkowe ciągów pieszych, rowerowych i ścieżek dydaktycznych oraz umieszczanie obiektów małej architektury, przy założeniu dostosowania ich do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

§ 71. Na wyznaczonych na rysunku planu terenach parków leśnych plan wprowadza zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych.

§ 72. Plan nakazuje ochronę rowów i cieków wodnych, znajdujących się na terenach parków leśnych. Plan zakazuje ich niszczenia, zasypywania i zanieczyszczania.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 73. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów nie ulegnie zmianie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 74. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 75. Z dniem wejścia w życie planu wygasają sprzeczne z jego ustaleniami uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 76. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych, tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Piaseczna, zatwierdzonego uchwałą nr 76/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28 marca 1985r. (Dz.U.W.S.W. z 1985r. Nr 15, poz. 137).

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 78. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:

Józef Wierchowski

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki

Wydział Urbanistyki i Architektury

tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do *Wypisu*

z dnia *2006-10-19*