

8395

UCHWAŁA Nr 651/XXIX/2004 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 16 listopada 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa 1 - etap 1.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie nr 352/XXII/2000 z dnia 23 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa I i nr 574/XXVI/2004 z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 352/XXII/2000 z dnia 23 lutego 2000r. Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy w Piasecznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Zakres regulacji

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa 1 – etap 1, zwany dalej „planem”, polegający na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz na przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2.1. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice planu są zgodne z § 1 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 574/XXVI/2004 z dnia 30 sierpnia 2004r. i załącznikiem do tejże uchwały.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS,
- 3) tereny komunikacji ulicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszym tekście planu do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów:
 - a. mieszkalnictwo jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - b. tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem LS;
- 5) oznaczenia dróg wraz z ich klasyfikacją:
 - a. ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KL;
 - b. ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
 - c. ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ,
- 6) oznaczenia lokalizacji elementów liniowych i kubaturowych infrastruktury inżynierskiej (stacje trafo).

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

- linie podziałów parcelacyjnych.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (w tym komunikacji), o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnie-

niem ustaleń dotyczących: struktury funkcjonalno – przestrzennej, ograniczeń zagospodarowania, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad obsługi inżynierskiej, układu drogowo-ulicznego, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zagospodarowania części wsi Grochowa 1 – etap 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK) – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grypsowych i ażurowych.
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami

garażowymi i gospodarczymi, o wysokości od poziomu gruntu terenu istniejącego do kalenicy do 11m.

- 10) usługach - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, ale nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi przewiduje się jako nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

§ 8. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala na całym obszarze objętym planem:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako funkcję podstawową,
- 2) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcję dopuszczoną,
- 3) plan wyznacza tereny leśne na gruntach o kwalifikacji leśnej [LS],
- 4) plan wyklucza lokalizację obiektów uciążliwych,
- 5) plan wyklucza lokalizację następujących funkcji: produkcji, wytwórczości, rzemiosła, warsztatów oraz wszelkich składów, magazynów, baz oraz hurtowni.

§ 9. W zakresie struktury przestrzennej:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek 1500m² z wymogiem zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) na działce o funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie na działce o funkcji mieszkaniowej budynków o funkcji pomocniczej bądź usługowej o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 4) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu istniejącego do kalenicy,
- 5) ogrodzenia muszą umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny; nakazuje się kształtowanie podmurówki ogrodzeń indywidualnych na odcinkach jako ażurowej.

II. Ochrona krajobrazu kulturowego i przyrodniczego

§ 10. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) utrzymanie naturalnych przyrodniczych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych drzew,
- 2) ekstensywne zagospodarowanie na działkach o min powierzchni 1500m²,
- 3) ograniczenie wysokości zabudowy do 11m (do kalenicy),
- 4) zakaz stosowania prowizorycznej zabudowy: szklarni, namiotów foliowych itp.,
- 5) stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 11. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązuje zgodność zagospodarowania z przepisami rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) ochronę gruntów o kwalifikacji leśnej jako terenów lasów [Ls], z zakazem uszczuplania powierzchni zadrzewionych i lokowania zabudowy – 15m od granicy lasu,
- 3) obowiązek zachowania i ochrony istniejących zadrzewień i wartościowych zakrzewień, jako pełniących funkcje przyrodnicze,
- 4) ochronę układu hydrograficznego; dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie (Oddział w Warszawie, Inspektorat w Piasecznie),
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- 6) wyklucza się zrzuty ścieków sanitarnych i nie oczyszczonych ścieków deszczowych do istniejących wód powierzchniowych.

§ 12. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) nakaz zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce mieszkaniowej,
- 2) wielkość działek nie mniejszą niż 1500m² z preferencją dla działek większych,

3) nakaz podporządkowania rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód i powietrza poprzez:

- a. nakaz poprzedzenia realizacji zabudowy terenu przez budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej,
 - b. zakaz lokalizacji kotłowni opalanych węglem,
 - c. nakaz wykonywania prac związanych z uzbrojeniem terenu w sposób w miarę możliwości w jak najmniejszym stopniu naruszający stosunki wodne,
 - d. nakaz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów przed zasiedleniem.
 - e. w przypadku częściowej zabudowy terenu plan dopuszcza lokalne zbiorowe systemy oczyszczania ścieków przyjazne dla środowiska oraz lokalne ujęcia wody,
- 4) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie to umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny: Nakazuje się kształtowanie podmurówki ogrodzeń na odcinkach jako ażurowej.

III. Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 13. Plan ustala układ uliczny dla obszaru objętego planem, składający się z:

- 1) ulicy lokalnej
- 2) ulic dojazdowych, będących drogami wewnętrznymi zapewniającymi dojazd do działek inwestycyjnych.
- 3) ciągów pieszo – jezdnych
- 4) skrzyżowań wyznaczonych na rysunku planu,

§ 14.1. Plan ustala przebiegi ulic lokalnej i dojazdowych dla części wsi Grochowa wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) ulica lokalna KL – o szerokość min. 12m, postulowana 15m,
- 2) ulice dojazdowe KD – o szerokość min. 10m,
- 3) ciągi pieszo – jezdne KPJ – o szerokości min. 5m.

2. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenie własnej działki, z zastosowaniem minimalnego wskaźnika parkingowego:

- 1) dla budynków jednorodzinnych - 2 miejsca postojowe na jeden lokal,
- 2) dla budynków usługowych - 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej,
- 3) dopuszcza się parkowanie samochodów w przestrzeni ulic dojazdowych o ile szerokość w liniach rozgraniczających wynosi min. 12m.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 15. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej – pod jezdniami,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w pkt 1).

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Słoneczników i Zbigniewa Pawlaka zasilanych z istniejącego wodociągu „Grochowa”,
- 2) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielczy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków projektowany układ kanalizacji grupowej zakończonej pompownią P III-7 i oczyszczalnią ścieków w Wólce Kozodawskiej,
- 3) dopuszczalne do czasu budowy kanalizacji grupowej stosowanie kanalizacji indywidualnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi z hermetycznym systemem opróżniania,
- 4) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 5) zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej; postuluje się oczyszczanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych z zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnej lokalizacji,
- 6) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 7) rewizję ustaleń obowiązującej koncepcji skanalizowania gminy (BP CEWOK 1994-95) w zakresie danych bilansowych i wymiarowania urządzeń kanalizacyjnych w zlewni projektowanej oczyszczalni O-III.

§ 18. W zakresie ucieplnienia plan ustala:

- 1) ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.
- 3) zakaz lokalizacji kotłowni opalanych węglem.

§ 19. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym doprowadzonym z kierunku wsi Bogatki z istniejącego przewodu d100mm w ul. Królewskiej i przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w ogrodzeniach i możliwość ich otwierania na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg Rozporządzenia MPiH (Dz.U Nr 139 z grudnia 1995r.) oraz ustawą z 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 54/97) z późniejszymi zmianami wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.

§ 20. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ i najbliższej rozdzielni 15kV,
- 2) potrzebę modernizacji i rozbudowy urządzeń SN i nn w otoczeniu obszaru objętego planem,
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 4) lokalizację 1 stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§ 21. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej „Piasечно”,
- 2) kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

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

V. Ograniczenia i wymogi zagospodarowania

§ 23.1. Z uwagi na możliwość występowania płytkiego zwierciadła wody gruntowej realizację zabudowy należy poprzedzić badaniami geologiczno-inżynierskimi.

2. Plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

3. Plan nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów i urządzeń, które ze względu na swoją działalność i stosowane rozwiązania techniczne mogą wywoływać stałe uciążliwości dla funkcji podstawowych terenu oraz generować wzmożony ruch komunikacyjny.

4. Plan wyklucza lokalizowanie inwestycji (kubaturowych i powierzchniowych) na terenie [Ls].

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób ich zagospodarowania

§ 24. W odniesieniu do obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - c) warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w ppkt b jest spełnienie wymogów zgodnie z § 9 ust. 2 i 3,
 - d) zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla ludzi i środowiska.
- 2) Sposób zagospodarowania:
 - a) minimalne wielkości działek: 1500m²,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej zgodna z rysunkiem planu: minimum 5,0m od linii rozgraniczających z ulicami lo-

kalnymi [KL], dojazdowymi [KD] i ciągami pieszo – jezdnyymi [KPJ], 15m od lasu (teren [LS]); postulowana linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 11m od poziomu terenu istniejącego do kalenicy,
- d) obowiązek utrzymania 70% terenów biologicznie czynnych na każdej działce.

§ 25. W odniesieniu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem LS przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie:
 - a. las (gospodarka leśna), jako przeznaczenie podstawowe;
 - b. zakaz lokalizowania wszelkich innych funkcji.
- 2) Sposób zagospodarowania:
 - a. zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych i powierzchniowych w granicach obszaru;
 - b. zaleca się urządzenia przejść pieszych i ewentualnie ciągów rowerowych (z ewentualnym towarzyszeniem ławek, koszy na śmieci),
 - c. zaleca się uporządkowanie i wzbogacenie terenów leśnych w wyniku nowych nasadzeń.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 26. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – 20%,
- 2) dla terenów pozostałych – 0%.

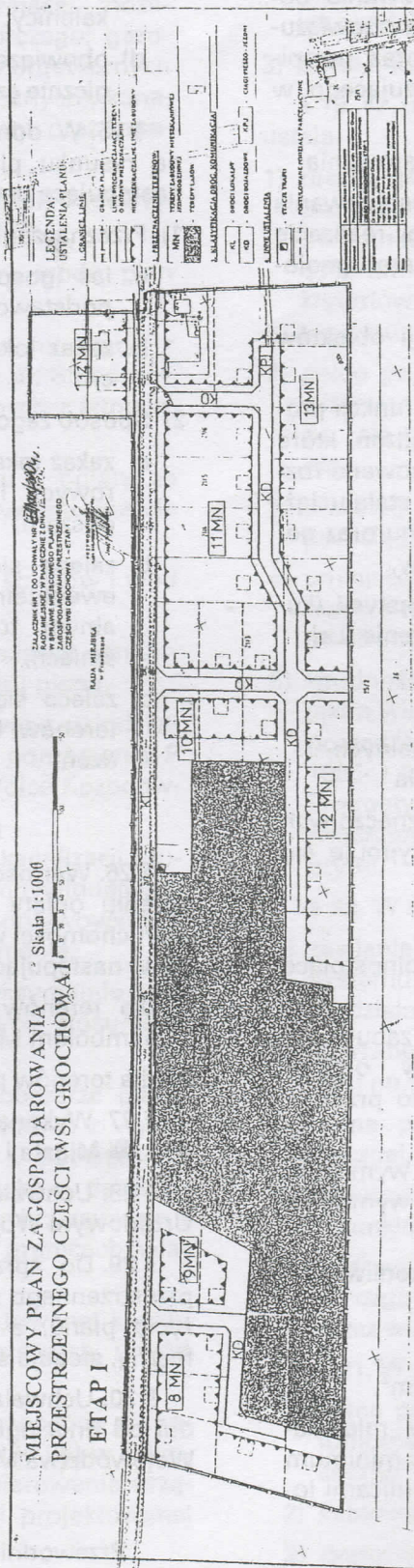
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 28. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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

Załącznik nr 1
do uchwały nr 651/XXIX/2004
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16 listopada 2004r.



*Dotyczy uchwały Nr 651/XXIX/2004
z dnia 16.11.2004r.*

PRZEWODNICZĄCY
RADA MIEJSKA W PIASECZNI
[Signature]

RADA MIEJSKA
w Piasecznie