

Uchwała Nr 1312/LX/2002

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 10.10.2002 r.

Dz. U. Woj. MAZ,
NR 276 poz. 7790
z dnia 24.10.2002 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części I wsi Józefostaw w gminie Piaseczno

Na podstawie art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. jed. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. ze zm.) oraz art. 18, ust.2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zm.) , w związku z art.4 ust.1 i art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62 poz. 718 ze zm.), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej nr 905/XLII/2001 z dnia 27.06.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części I wsi **Józefostaw**, Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem” dla etapu I, wydzielonego uchwałą Nr 1283/LX/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10.10. 2002 r. części wsi Józefostaw I, w gminie Piaseczno, obejmującego obszar położony w obrębie następujących granic:

- od południowego zachodu – droga dojazdowa przy południowo zachodniej granicy działki nr ew. 36/2, dalej północno zachodnia granica terenu Polimex - Cekop i przedłużenie drogi nr ew. 38/9na południowy wschód,
- od północnego zachodu – południowo wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Ogrodowej,
- od północnego wschodu – południowo – zachodnia linia rozgraniczająca przedłużenia ul. Kuropatry, tj. drogi oznaczonej symbolem 1 KZ ½ w obowiązującym planie zagospodarowania,
- od południowego wschodu - po linii prostej wzdłuż ul. Magnolii.

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały) i oznaczone jako "granica terenu opracowania".

§ 3.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 4.

Celem planu jest:

- 1) stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych i rozwojowych właścicieli terenów.
- 2) ochrona lokalnych celów publicznych, dotyczących przebiegu i parametrów dróg publicznych.

§ 5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
- rezerwacji terenów dla celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów,

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami obowiązywania planu (granicami opracowania).
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub

różnych zasadach użytkowania, w tym również linie rozgraniczające układu komunikacyjnego,

- linie zabudowy wyznaczone jako nieprzekraczalne.

4. Linie przyjęte na rysunku planu są ustalone jako ściśle określone (ust. 3), bądź jako postulowane (proponowane linie podziałów na działki budowlane) mające charakter zaleceń wewnętrznych przy podejmowaniu decyzji przestrzennych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zabudowa usługowo – wytwórcza.

§ 8.

1. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie oraz warunki ich dopuszczenia.
2. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
 - tereny usług i wytwórczości, oznaczone na rysunku planu **U**,
 - tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu zgodnie z legendą.

§ 9.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: symbol strefy, oznaczony dla tej części wsi literą „A”, kolejny numer terenu w strefie oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§8).

2. Ochrona środowiska

§ 10.

Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, które wywołują uciążliwości dla środowiska lub których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji.

§ 11.

Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

§12.

Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

§ 13.

1. Nakazuje się ograniczenie wycinania i niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

3. Uzbrojenie techniczne

§ 14.

Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociagową; skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

ZAOPATRZENIE W WODĘ

§ 15.

Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejące na terenie sieci wodociagowe (o200 mmi, o150 mm).

§ 16.

Ustala się, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów p.poż.

KANALIZACJA SANITARNA

§ 17.

Ustala się, jako warunek wszelkich inwestycji, skanalizowanie terenu z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 18.

Ustala się, że kanalizacja sanitarna będzie prowadzona powyżej zwierciadła wód gruntowych.

ODWODNIENIE TERENU

§ 19.

Plan zezwala na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do Rowu

Jeziorki, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

§ 20.

Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

§ 21.

Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

INSTALACJA GAZOWA:

§ 22.

Ustala się gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia o 200 mm w ul. Puławskiej.

CIEPŁOWNICTWO

§ 23.

1. Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową. Ustala się standardy obsługi przez sieć gazową na 100% pokrycia potrzeb grzewczych.
2. Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe.

SIEĆ ENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYJNA

§ 24.

1. Ustala się zasilanie terenu zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Energetycznego Warszawa – Teren.
2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych (projektowanych).
3. Ustala się oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.
4. W ulicach i drogach przewidzieć należy miejsca na prowadzenie kabli SN i nn.
5. Ustala się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej.

§ 25.

1. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów poprzez lokalizację w wyznaczonych punktach pojemników na segregowane odpady i surowce wtórne.
2. Plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy do wysypiska w Łubnej lub inne legalne wysypiska i zakłady utylizacji.

4. Komunikacja

§ 26.

Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu zgodnie z legendą.

§ 27.

Dla układu drogowo - ulicznego ustala się:

- przebiegi dróg i ulic;
- dostępność komunikacyjną do drogi;
- zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających).

§ 28.

Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:

- szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD_{G-D} powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do kilku posesji (najwyżej 6) minimum 6 m. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania.

§ 29.

Plan zaleca wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

§ 30.

Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych.

Rozdział 3**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 31.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej i usług (symbol **MN/U**), tereny usług i wytwórczości (symbol **U**), a także tras komunikacyjnych (symbol KD_{G-D}).

§ 32.

Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowo - produkcyjna może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla całego obszaru.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

§33.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**.

§34.

Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, mieszczących do 12 mieszkań, oraz usługi handlu detalicznego, gastronomii i usług dla lokalnej społeczności .

§35.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 10,0 m.
2. Plan ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0.
3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki 250 m².
4. Architektura nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodziną.
5. Wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego budynku;

§ 36.

Na terenach przewidzianych pod usługi i mieszkalnictwo plan dopuszcza ponadto lokalizację usług publicznych, usług oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury, pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska.

Tereny usług i wytwórczości

§ 37.

Plan wyznacza tereny usług i wytwórczości, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.

§ 38.

Podstawowym przeznaczeniem terenów usług i wytwórczości są usługi handlu, rzemiosła, drobna wytwórczość i nieuciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne.

§ 39.

Na terenach usług i wytwórczości plan dopuszcza lokalizację terenów zieleni parkowej.

§ 40.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do najwyższego punktu budynku powinna wynosić nie więcej niż 10,0 m.
2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,3 - 1,2.
 1. Plan ustala minimalną powierzchnię działki 250 m².
 2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25 %.

Rozdział 4**Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 41.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, objętych opracowaniem planu. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 20 %.

Rozdział 5**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 42.

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

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Piaseczno.

§ 44.

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Józefosław – część I, zatwierdzony uchwałą nr 52/III/94 z dnia 15. 09. 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 22, poz. 196 z dn. 30.11.1994 r.).

§ 45.

§ 45.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Piasecznie oraz w siedzibie sołectwa we wsi Józefostaw.

§ 46.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Piasecznie**
AK
mgr Andrzej Kluś