

2075

UCHWAŁA Nr 818/XXXVI/2001 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 28 lutego 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady „Pólko”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z lipca 1996r. Nr 13, poz. 74) z późniejszymi zmianami w związku z art. 26. ust. 1. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej Piasecznie nr 351/XXVII/96 z dnia 30 października 1996r., Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy w Piasecznie uchwala co następuje.

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr 351/XXVII/96 Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady "Pólko" na terenie określonym w § 2 niniejszej uchwały, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu i dokonuje się uszczegółowienia ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu.

§ 2. Obszar opracowania przedstawia się następująco:

1. od południa teren graniczy z sołectwem Siedliska;
2. po stronie północnej i zachodniej granicą terenu jest os. rzeki Jeziorki;
3. po stronie wschodniej teren ograniczony jest drogą nr 01315 i jej przedłużeniem.

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

§ 4. Przedmiotem planu jest zespół mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami głównie o funkcji rekreacyjnej, sportowej, rozrywkowej oraz towarzyszącymi rekreacyjnymi terenami zielonymi.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi 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,
- 3) istniejąca parcelacja,
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a. mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności, oznaczone symbolem MN na rysunku planu;
 - b. usługi, oznaczone symbolem U na rysunku planu;
 - c. tereny usług rekreacji i sportu w zieleni oznaczone symbolem ZN, U na rysunku planu;
 - d. tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem ZN, na rysunku planu;
 - e. tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem ZP, na rysunku planu;
 - f. lasy łęgowe (bez prawa zabudowy), oznaczone symbolem Ls, których granice oznaczono na rysunku planu.
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) komunikacja, w tym:
 - a. ulice zbiorcze - wojewódzkie oznaczone symbolem KUZ na rysunku planu;
 - b. ulice lokalne, oznaczone symbolem KUL graniczące z rysunkiem planu;
 - c. ulice dojazdowe, oznaczone symbolem KUD na rysunku planu,
 - d. dojazdy, oznaczone symbolem KD na rysunku planu,
- 9) elementy liniowe i kubaturowe infrastruktury inżynierskiej, w tym:
 - a. gazociągi wysokoprężne wraz ze strefą ograniczeń zabudowy;
 - b. linie elektroenergetyczne napowietrzne wraz ze strefą ograniczeń zabudowy;
 - c. stacje transformatorowe;

d. pompownie ścieków.

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

- 1) postulat obsadzenia zielenią wysoką
- 2) postulowane linie parcelacji,
- 3) obiekty istniejące postulowane do adaptacji,
- 4) orientacyjna lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 2 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania środowiska, zasad obsługi inżynierskiej, układu drogowo-ulicznego.

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

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których 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 Osady "Pólko", o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.

8. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się na:

- 1) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
 - 2) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.
9. stanowiskach archeologicznych należy przez to rozumieć tereny określone przepisami ustawy "O ochronie dóbr kultury i o muzeach" z dnia 15 lutego 1962r. z późniejszymi zmianami.

Rozdział 2

Ustalenia planu

- I. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania

§ 8.1. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem MN (poprzedzonych kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki.
- 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowych:

- 1) Minimalne wielkości działek:
 - 1500m²
 - 2500m² w pasie wzdłuż rzeki Jeziorki.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej:
 - a. minimum 5,0m. od linii rozgraniczających wszystkich ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów(KD);

- b. minimum 20,0m. od skraju jezdni drogi zbiorczej (KUZ);
- 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - 4) Obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce.
 - 5) Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od rzeki Jeziorki.

§ 9.1. W odniesieniu do części obszarów mieszkaniowych (4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN), na których występują stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązuje §14 niniejszej uchwały.

§ 10.1. W odniesieniu do terenów usługowych, oznaczonych literą U na rysunku planu ustala się:

- 1) Usługi nieuciążliwe, związane głównie z rekreacją (sport, handel, gastronomia, rozrywka itp.) i parkingi publiczne dla terenów rekreacyjnych jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Zakaz lokalizowania innych obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów usługowych:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

a. w odniesieniu do ulic zbiorczych (KUZ), lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) usługi mogą być lokalizowane w liniach rozgraniczających obszarów.

- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest:

a. zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce wg. wskaźnika 30m.p/1000m² pow. użytkowej;

- 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.

§ 11.1. W odniesieniu do obszarów usług z towarzyszącą zielenią, oznaczonych literami ZN, U (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Usługi sportu, kultury, rozrywki z towarzyszącą zielenią nieurządzoną, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) Zieleń półurządzoną i gastronomię, handel związany z funkcją podstawową jako przeznaczenia dopuszczalne;
- 3) Zakaz lokalizowania wszelkich innych funkcji.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów usług z towarzyszącą zielenią:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 3) Dopuszcza się uporządkowanie i wzbogacenie terenów zielonych w wyniku nowych nasadzeń,

§ 12.1. W odniesieniu do terenów zieleni, oznaczonych literą ZN (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Zieleń łęgowa i półurządzoną jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów;
- Dopuszcza się:
- 3) urządzenia przejść pieszych i ciągów rowerowych (utwardzonych);
 - 4) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci, itp.)
 - 5) urządzenie boisk sportowych z warunkiem zachowania ukształtowania rzeźby terenu

§ 13.1. W odniesieniu do terenów zieleni, oznaczonych literą ZP (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Zieleń półurządzoną i urządzoną, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów;
- 3) obowiązek urządzenia przejść pieszych i ciągów rowerowych (utwardzonych);

Dopuszcza się:

- 4) wyposażenie terenu w elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci itp.).

II. Ochrona dóbr kultury

§ 14.1. Prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie objętym planem wolno prowadzić tylko za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (podstawa prawna: art. 21 ust. 1 i art. 27 ustawy z dn. 15.02.1962 o Ochronie Dóbr Kultury Dz.U. z 1990r. Nr 10, poz. 48 - z późniejszymi zmianami, Dz.U. Nr 56, poz. 322)

2. W przypadku podejmowania prac budowlanych i ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem) inwestor będzie zo-

bowiązany do powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i umożliwienia mu sprawowania nadzoru konserwatorskiego (zgodnie z art. 22 i art. 23 ustawy z dn. 15.02.1962r. o Ochronie Dóbr Kultury Dz.U. z 1990r. Nr 10, poz. 48 - z późniejszymi zmianami - Dz.U. Nr 56, poz. 322)

III. Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 15.1. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) utrzymanie i ochronę powierzchni leśnych oraz zadrzewień i pojedynczych drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz cieków i akwenów wodnych z wyjątkiem sztucznie utworzonych;
- 2) zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody wynikającym z położenia terenu niemal w całości w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) nakaz ochrony skarpy przed jej degradacją;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- 5) Zakaz lokalizowania i eksploatacji obiektów technicznych nie związanych z obsługą funkcji lokalizowanych na obszarze,
- 6) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń prowadzących działalność, mogącą spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych,
- 7) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, bądź do gruntu,
- 8) Wielkości działek nie mniejsze aniżeli 1500m² dla zabudowy wolnostojącej z preferencją działek większych (2500m²) przy jednoczesnym utrzymaniu 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) Nakaz podporządkowania rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód i powietrza poprzez:
 - a. nakaz poprzedzenia pełnej realizacji zabudowy terenu budową sieci wodociągowej oraz równolegle budowaną siecią kanalizacyjną,
 - 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 systemy oczyszczania

ścieków przyjazne dla środowiska oraz lokalne ujęcia wody.

IV. Komunikacja

§ 16.1. Ustala się, że droga KUZ przechodząca przez obszar i mająca podstawowe znaczenie dla obsługi wsi i jej zewnętrznych powiązań uzyska:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0m.,
- 2) 6m szerokość jezdni
- 3) odcinkowe obsadzenia drogi, na całej jej długości, szpalerem drzew.

2. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic obsługujących obszar oraz ich hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- ulice dojazdowe, oznaczone symbolem KUD na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m i postulowanej szerokości jezdni 5,5m – drogi prywatne.
- dojazdy prywatne, oznaczone symbolem KD na rysunku planu o minimalnej szerokości 6-8m. w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- ulica pieszo-jezdna oznaczona symbolem KPJ o szerokości 4m.

V. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Ustala się zaopatrzenie Osady "Pólko" w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego Piaseczna w części północnej i z wiejskiego "Siedliska" dla części położonej po południowej stronie ul. Chyliczkowskiej
2. Plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z innego ujęcia lub wodociągu pod warunkiem nie obniżenia poziomu wód gruntowych, które miałyby negatywne skutki dla środowiska naturalnego.
3. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się dwa projektowane układy kanalizacji sanitarnej osobne dla części północnej i południowej osady zakończone lokalnymi pompowniami ścieków z transportem na oczyszczalnię miejską w Piasecznie. Pod pompownię ścieków znajdującą się na obszarze planu ustala się lokalizację na działkach oznaczonych NU o pow. 400m² w części południowej i o pow. 150m² w części północnej.

2. Ustala się zakaz odprowadzania do rz. Jeziorki oraz innych cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstałych na obszarze planu.
3. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących warunków gruntowo-wodnych.
4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych.

§ 19. W zakresie ucieplnienia

1. Ustala się ucieplnienie Osady "Pólko" w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną. Preferuje się opalanie lokalnych kotłowni elektrycznością bądź gazem (z wyłączeniem paliw stałych).

§ 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej

1. Ustala się zasadę gazyfikacji Osady "Pólko" gazem średnioprężnym.
2. Ustala się zachowanie tzw. odległości bezpiecznej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Świerk - Mory do planowanej zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze
4. Sieci gazowe należy budować w liniach rozgraniczających ulic z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach przebiegu po terenie posesji na warunkach jakie określi dostawca gazu z właścicielem posesji.
5. Linia parkanów winna przebiegać w odległości min. 0,5m. od gazociągów.
6. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną od zewnątrz od strony ulicy.
7. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 opublikowane w Dz. Ustaw Nr 139/95,

§ 21. W zakresie elektroenergetyki

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń ŚN i NN oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/NN. W ciągach drogowych przewiduje się pasy dla prowadzenia linii ŚN i NN oraz oświetlenia ulicznego.
3. Pod liniami WN 110 kV zakaz sytuowania wszelkich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi tzn. mieszkalnych, usługowych, użyteczności publicznej, warsztatów itp. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefą uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych każdorazowo indywidualnie uzgodnić z Zakładem Energetycznym.

§ 22. W zakresie telekomunikacji

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg. przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

§ 23. W zakresie usuwania odpadów

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, MN – 10%,
- dla terenów pozostałych – 0%

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piaseczno w sposób zwyczajowo przyjęty.

