

Zarząd Gminy w Piasecznie

RADA MIEJSKA
w Piasecznie

UCHWAŁA Nr *500/XLIII/97*
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE
z dnia *22.10.1997r.*

w sprawie Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego
części wsi ZŁOTOKŁOS I
(gmina Piaseczno, woj. warszawskie)

DZ. U. UOŚ. MAZ. NR 17 POZ. 47

Z DN. 23.03.1998r.

WYKONAWCA:

Pracownia ART.-ARCH. 01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29

Autorzy:

urbanistyka:

dr inż. arch. Aleksander Chylak nr upr. do pl. prz. 1267/92
dr inż. arch. Krystyna Gruszecka nr upr. do pl. prz. 1266/92



środowisko przyrodnicze:

mgr Hanna Kowińska

infrastruktura instalacyjna:

(zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, gazownictwo, zaopatrzenie w ciepło, usuwanie odpadów,
elektroenergetyka, telekomunikacja)

mgr inż. Stefan Parys

opracowanie graficzne:

techn. Wojciech Rosochacki

UCHWAŁA Nr 500/XLIII/97

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 22.10.1997r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
części wsi ZŁOTOKŁOS I

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16, poz. 95) z późniejszymi zmianami, w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 216/XV/95 z dnia 22.11.1995 r., Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy Piaseczno uchwala co następuje.

Rozdział 1 - ZAKRES REGULACJI

§ 1

Zgodnie z uchwałą Nr 216/XV/95 Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Złotokłos, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu (Złotokłos I), stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu z rolnego na budowlany i przyjmuje się ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tego terenu.

§ 2

1. Obszar opracowania obejmuje teren zawarty między:
 - od pd.-zach. - pn.-zach. linią rozgraniczającą ul. 3-go Maja,
 - od pn.-zach. - pn.-zach linią rozgraniczającą ul. Świerkowej,
 - od pn.-wsch. - pn.-wsch. linią rozgraniczającą ul. Rzeczej,
 - od pd.-wsch. - pd.-wsch. linią rozgraniczającą ulicę projektowanej (na rysunku planu oznaczonej 3KUL).

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

Przedmiotem planu jest zespół mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej, ekstensywnej z towarzyszącymi usługami podstawowymi.

§ 5

1. Rysunek planu, stanowiąc integralną całość z tekstem uchwały, odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście do terenu objętego granicami

planu, a w szczególności do wydzielonych obszarów funkcjonalnych oznaczonych literowo (MN, MNU - tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz KUL, KUD, KD - tereny komunikacji ulicznej).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1). granica planu
 - 2). linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3). funkcje terenów oznaczone literowo tj:
 - MN - mieszkalnictwo niskie ekstensywne,
 - MNU mieszkalnictwo niskie ekstensywne z towarzyszącymi usługami,
 - 4). tereny leśne wg ewidencji gruntów oznaczone Ls na rysunku planu - bez prawa zabudowy,
 - 5). klasyfikacja funkcjonalna ulic, w podziale na:
 - KUL - ulice lokalne,
 - KUD - ulice dojazdowe,
 - KD - dojazdy,
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatów:
 - 1). linie parcelacyjne: adaptowane, likwidowane, postulowane,
 - 2). orientacyjna lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych,
 - 3). postulat obsadzeń zielenią wysoką
 - 4). postulowane linie zabudowy,
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1). obiekty istniejące postulowane do adaptacji,
 - 2). drzewa istniejące
 - 3). woda (W)

§ 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 (w tym komunikacji), o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zasad obsługi inżynierskiej i komunikacji, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 7

Ilekoć 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 przestrzennego części wsi Złotokłos I, 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 (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. funkcji dopuszczalnej - 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 podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
9. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną i również dopuszczoną tu zabudowę kilkunordzinną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 2 kondygnacji (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 11m), z drugą kondygnacją w użytkowym poddaszu, o ile inne przepisy tej uchwały nie stanowią inaczej.
10. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.
11. 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.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

I. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

§ 8

1. Plan ustala ochronę wartości przyrodniczych terenów poprzez :
- 1). podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru zasadom ochrony środowiska, wynikającym z położenia w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu i w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki,
 - 2). wyposażenie osiedla w infrastrukturę techniczną (wod.-kan., energia, ochrona czystości wód, powietrza),
 - 3). podporządkowanie zagospodarowania przestrzeni rejonizacji geologiczno-inżynierskiej.

§ 9

2. Plan ustala zasady kształtowania środowiska poprzez:
- 1). zapewnienie ekstensywnego charakteru zagospodarowania osiedla,
 - 2). nakaz utrzymania drzew lub ich skupisk, oraz zadrzewień o charakterze leśnym, obsadzeń dróg i rowów zielenią śródpolną,
 - 3). nakaz utrzymania istniejących warunków wodnych i sieliskowych,
 - 4). nakaz zachowania istniejącego układu hydrograficznego,
 - 5). nakaz utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
 - 6). rozwiązania wod.-kan. muszą zapewnić bezpieczeństwo wód podziemnych. /jakość/
 - 7). zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla osiedla i okolic,
 - 8). udokumentowanie wywozu odpadów przed zasiedleniem obiektów,
 - 9). zakaz krycia papą wszelkich obiektów ze względu na niebezpieczeństwo wymycia przez wody opadowe szkodliwych substancji i przedostania się ich do gruntu, wód gruntowych i wglębnych.

II. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 10

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie Złotokłosu I w wodę z planowanego wodociągu grupowego "Złotokłos".

2. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 11

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków "Złotokłos" ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Jeziorki.
2. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
3. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyco-nej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych

§ 12

W zakresie uciepłownienia:

1. Ustala się uciepłownienie Złotokłosu I 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.

§ 13

W zakresie gazyfikacji przewodowej:

1. Ustala się zasadę gazyfikacji Złotokłosu I gazem średnioprężnym z sieci zasilanej ze stacji gazowej red.-pomiarowej I st. "Wola Mrokowska".
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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.

III. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 17

1. Ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 01351 przechodzącą wzdłuż południowo-zachodniej granicy opracowania w odległości 8 m. od osi jezdni.
 2. Ustala się miejsca trzech skrzyżowań w/w drogi nr 01351 z drogami lokalnymi i dojazdowymi 1KUL, 3KUL i 2KUD, zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
 - 1). ulice lokalne o szerokościach jezdni 5,5 m. i szerokościach w liniach rozgraniczających 12 m., w tym: 1KUL (ul. Świerkowa), 2KUL (ul. Rzeczna) i 3KUL (ul. projektowana wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu)
 - 2). ulice dojazdowe, o szerokości jezdni 5 m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m., w tym 1KUD i 2 KUD (ulice projektowane),
 - 3). dojazdy o szerokościach jezdni 4,5 m., i szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m., w tym 1KD (+parking dla usług), 2KD, 3KD i 4KD.
- zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18

Dla obszaru funkcjonalnego 1MN plan ustala:

1. Funkcje terenu:

- 1). mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa,
- 2). usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako funkcja dopuszczalna

2. Wysokość zabudowy: od 1 do 2,5 kondygnacji.

3. Wielkość działek: Minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej, z tolerancją -10% w uzasadnionych przypadkach. Preferuje się wielkości działek 1500 - 2000 m².

4. Linie rozgraniczające i linie zabudowy:

Postulowane linie zabudowy w odległości 5 m. od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUL (Świerkowej), 2KUL (ul. Rzecznej), 3KUL (nowej projektowanej) oraz z projektowanej ulicy dojazdowej 1KUD i podłączonych do 2KUL dojazdów - sięgaczy 3KD i 4KD.

6. Zasady obsługi inżynierskiej terenu zawarto w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

7. Tereny oznaczone Ls pozostają bez prawa zabudowy.

§ 19

Dla obszaru funkcjonalnego 2MN plan ustala:

1. Funkcje terenu:

- 1). mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa,
- 2). usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako funkcja dopuszczalna

2. Wysokość zabudowy: od 1 do 2,5 kondygnacji.

3. Wielkość działek: Minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, z tolerancją -10% w uzasadnionych przypadkach. Preferuje się wielkości działek 1500 - 2000 m².

4. Linie rozgraniczające i linie zabudowy:

- 1). Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Postulowane linie zabudowy w odległości 5 m. od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 1KUD, 2KUD, 3KUL oraz

w odległości 15 m. od pn.-wsch. krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej - ul. 3-go Maja, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 3KUL (projektowanej), 1KUD (projektowanej) i 2KUD (projektowanej) oraz jedna działka obsługiwana od ul. 3-go Maja.

6. Zasady obsługi inżynierskiej terenu zawarto w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

7. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach wzdłuż ul. 3 Maja w pd.-zach części kwartału.

§ 20

Dla obszaru funkcjonalnego 3MNU plan ustala:

1. Funkcje terenu:

- 1). mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa,
- 2). usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako funkcja podstawowa, pod warunkiem, że ich udział procentowy w zagospodarowaniu terenu nie będzie większy niż 50%.
- 3). Warunkiem wprowadzenia usług jest zamknięcie ich potencjalnej uciążliwości w granicach własnej działki.
- 4). Preferowana lokalizacja usług na działkach wzdłuż ul. 3-go Maja, wskazanie lokalizacji usług na działce nr ewid. 614 z dojazdem 1KD.

2. Wysokość zabudowy: od 1 do 2,5 kondygnacji.

3. Wielkość działek: Minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, z tolerancją -10% w uzasadnionych przypadkach. Preferuje się wielkości działek 1500 - 2000 m².

4. Linie rozgraniczające i linie zabudowy:

- 1). Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2). Postulowane linie zabudowy w odległości 5 m. od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 1KUD, 2KUD, 1KUL oraz w odległości 15 m. od pn.-wsch. krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej - ul. 3-go Maja, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUL (Świerkowej), 1KUD (projektowanej) i 2KUD (projektowanej) oraz kilka działek obsługiwanych od ul. 3-go Maja.

6. Zasady obsługi inżynieryjnej terenu zawarto w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
7. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach wzdłuż ul. 3 Maja w pd.-zach części kwartału.

Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE

§ 21

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MNU, dotyczących terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych dotychczas będących w użytkowaniu rolnym.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się :
 - 1). dla terenów mieszkaniowo-usługowych MNU w wysokości 20% od wzrostu,
 - 2). dla terenów mieszkaniowych MN - w wysokości 20% od wzrostu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 23

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego, w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piaseczno oraz w Złotokłosie w sposób zwyczajowo przyjęty.

§ 24

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

§ 25

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

