

48

UCHWAŁA Nr 501/XLIII/97
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 22 października 1997 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Złotokłós III.

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 listopada 1995 r., Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy Piaseczno uchwała 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 Złotokłós, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu (Złotokłós III), 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 południa ul. Runowską (oznaczoną 1KUL na rysunku planu),
 - od zachodu - ul. Stanisława Kostki (oznaczoną 2KUL na rysunku planu),
 - od północy i wschodu - granicą administracyjną sołectwa Złotokłós.

§ 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 - tereny mieszkaniowe 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,
 - EE - stacje transformatorowe,
- 4) 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) linie elektroenergetyczne napowietrzne WN i ŚN wraz ze strefą.

§ 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

Ilekcroć 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 III, 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 jednorodziną i również dopuszczoną tu zabudowę kilkurodzinną tj. budynki 2 - 4 rodzinne o wysokości do 2 kondygnacji (z nie-

- przekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 11 m), 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 dojeżdżających, 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 siedliskowych,
 - 4) nakaz utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
 - 5) rozwiązania wod. - kan. muszą zapewnić bezpieczeństwo wód podziemnych /jakość/,
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla osiedla i okolic,
 - 7) udokumentowanie wywozu odpadów przed zasiedleniem osiedla,
 - 8) zakaz krycia papą ze względu na niebezpieczeństwo wymycia przez wody opadowe szkodliwych substancji i przedostania się ich do gruntu, wód gruntowych i wglębnych.

II. USTALENIA ZASAD OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 10

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie Złotokłosu III 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 wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo - wodnych.
4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych.

§ 12

W zakresie uciepłownienia:

1. Ustala się uciepłownienie Złotokłosu III 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 III 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. Adaptuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV.
3. 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. USTALENIA KOMUNIKACYJNE

§ 17

1. 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. Runowska), 2KUL (ul. Stanisława Kostki), 3KUL (ul. Wawelska), 4KUL (ul. Kielińskiego), 5KUL (ul. Adama Mickiewicza),
 - 2) ulice dojazdowe o szerokości jezdni 5 m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m, w tym: 1KUD, i 2KUD,
 - 3) dojazdy o szerokościach jezdni 4,5 m, i szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m, w tym 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III - 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:

- 1) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami, z wyjątkiem części pd. - zach., gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu strefy 25 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV. Sposób zagospodarowania w granicach tej strefy, oznaczonej na rysunku planu, indywidualnie uzgodnić z Zakładem Energetycznym.

5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUL (ul. Runowskiej), 2KUL (ul. Stanisława Kostki), 3KUL (ul. Wawelskiej).

§ 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 wolnostojącej, 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 1KUL, 3KUL, 4KUL, 5KUL oraz 1KD i 3KD, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUL, 3KUL, 4KUL, 5KUL oraz od dojazdów - sięgaczy: 1KD i 3KD.

§ 20

Dla obszaru funkcjonalnego 3MN plan ustala:

1. Funkcje terenu:
 - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa,
 - 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczalna,
 - 3) przeznaczenie terenu działek w granicach 7 m strefy po obydwu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV uzgadniać indywidualnie z Zakładem Energetycznym.
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:
 - 1) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 1KUL i 5KUL, 2KUD oraz od linii rozgraniczających dojazdów 2KD i 4KD, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUL (Runowskiej), 5KUL (Adama Mickiewicza), 2KUD (przedłużenia ul. Kilińskiego) i z dojazdów (sięgaczy) 2KD i 4KD.

§ 21

Dla obszaru funkcjonalnego 4MN plan ustala:

1. Funkcje terenu:
 - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa,
 - 2) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczalna,
 - 3) przeznaczenie terenu działek w granicach 7 m strefy po obydwu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV uzgadniać indywidualnie z Zakładem Energetycznym.
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:
 - 1) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 4KUL, 2KUD i 6KD zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulicy dojazdowej 2KUD (przedłużenie ul. Kilińskiego) i dojazdu 6KD.

§ 22

Dla obszaru funkcjonalnego 5MN 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:**

- 1) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 1KUD, 4KUL i 5KD zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 1KUD, 4KUL (ul. Kilińskiego) i 5KD.

§ 23

Dla obszaru funkcjonalnego 6MN 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:**

- 1) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi tego kwartału i sąsiednimi ulicami: 3KUL, 4KUL i 1KUD, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna:

Teren obsługiwany z ulic lokalnych przyległych do kwartału, w tym od ulic: 3KUL, 4KUL i 1KUD.

Rozdział IV - USTALENIA KOŃCOWE**§ 24**

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

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 26

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.

§ 27

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

§ 28

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piasecznie**

Tadeusz Warsza

ZŁOTOKŁOS III - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1:1000

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- linie rozgraniczające tereny w zabudowie
- granice parcelacji i blokady
- granice poseszy i parcel
- postulowane linie parcelacji

PRZESTRZEN

- postulowane linie zabudowy
- obiekty szkieletu postuluwane do wzniesienia
- oznaczenia lokalizacji nowych obiektów inwestycyjnych
- strefa zabudowy
- postulec utworzenia strefy wyzysku

FUNKCJE TERENÓW

- MIN mieszkalnictwo niskie i średniopiętrowe
- EE strefy transformacyjne

KOMUNIKACJA

- KUL ulice lokalne
- KUD ulice dojazdowe
- MD drogiarty

— linie elektryczne i gazowe 10kV/10m WN
 — linie 150V wraz ze strefą

