

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI JÓZEFOSŁAW
W GRANICACH OSIEDLA „POLIMEX-CEKOP”**

Piaseczno 2010 r.

STUDIO KA

**ul. Familijna 3, Piaseczno 3, Wólka Kozodawska,
dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka**

Autorzy planu:

urbanistyka:

**dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka, OIU WA – 62
inż. arch. Piotr Kalbarczyk**

ochrona środowiska:

**mgr inż. arch. kraj. Dominika Wójtowicz
Katarzyna Łysyganicz**

konsultant ekonomiczny:

Piotr Guranowski

UCHWAŁA NR 1532/LII/2010
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 20.10.2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław w granicach osiedla POLIMEX -CEKOP

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 798/XXVIII/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno", Rada Miejska w Piasecznie i postanawia co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Józefosław w granicach osiedla POLIMEX-CEKOP, zwany dalej „planem”.

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania planu

§ 2

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,3 ha wyznaczony na załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 798/XXVIII/2008 z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Józefosław w granicach osiedla POLIMEX - CEKOP.
2. Granice obszaru objętego planem przebiegają:
 - od południowego wschodu – wzdłuż istniejącej linii rozgraniczającej ul. Wilanowskiej;
 - z pozostałych stron wzdłuż granic obecnego ogrodzenia osiedla POLIMEX-CEKOP, przy czym od północno-wschodniej strony wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Radnych
3. Uchwała obejmuje część tekstową z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz:
 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i będący jej integralną częścią;
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 3

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania terenu i zabudowy.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów w oszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wobec braku ich występowania w obszarze objętym planem;

§ 4

Ilekróć w niniejszej Uchwale 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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą maksymalnie dwa mieszkania w budynku mieszkalnym;
- 7) **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo oraz 50% sumy nawierzchni tarasów

- i stropodachów urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniej niż 10 m²;
- 11) **uciążliwościach** – rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami;
 - 12) **jednostkach terenowych** – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
 - 13) **zasady zabudowy** – należy przez to rozumieć zasady kształtowania brył architektonicznych (proporcje, maksymalne dopuszczone wymiary, spadek dachu, wysokość parteru) i zasady estetyczne (kolorystyka, materiał) obowiązujące w obszarze objętym planem;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe i którym celem jest zaspakajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi i które nie są zaliczane zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
 - 15) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
 - 16) **współczynniki maksymalnej intensywności zabudowy** należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni tej działki lub terenu;
 - 17) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
 - 18) **instalacji** – rozumie się przez to, urządzenie infrastruktury lub technologiczne – wolnostojące lub wbudowane w obiekt budowlany, którego eksploatacja przez człowieka powoduje wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi (pośrednio lub bezpośrednio) substancji lub energii takich, jak: hałas, wibracje, zapachy lub pole elektromagnetyczne;

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

I. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Na obszarze planu wyodrębnia się następujące jednostki terenowe funkcjonalnie jednorodne, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych (oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami), dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **EE** – tereny stacji transformatorowych;
 - 4) **PZ** – Plac zabaw dla dzieci;
 - 5) **Zu** – zieleń urządzona;
 - 6) **KDW** – tereny komunikacji wewnętrznej - niepublicznej;
 - 7) **KP** – tereny ciągów pieszych;
 - 8) **p** – portiernia.

II. Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenu

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zależności od przeznaczenia terenu i rodzaju zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych parametrów w ustaleniach szczegółowych, w tym:
 - 1) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa z podaniem minimalnej szerokości frontu działki;
 - 2) maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami;
 - 3) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy netto;
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 6) maksymalnej wysokości zabudowy i liczby kondygnacji;
 - 7) ustaleń dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) określenia dopuszczalnego spadku dachu;
 - 9) sposobu wykończenia elewacji i dachów;
 - 10) kształtowania ogrodzeń.
2. Ustala się zakaz wprowadzania na obszarze planu nowych obiektów wieżowych.
3. Dopuszcza się możliwość wyposażenia ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych (KDW i KP) w elementy małej architektury, takie jak: latarnie, siedziska, kosze na śmieci i inne.
4. Sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
 - 1) powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m²;
 - 2) sytuowania reklamy w linii płotu lub na działce właściciela;
 - 3) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;
 - 4) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
 - 5) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą;
 - 6) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach oraz w miejscach kolidujących z koronami drzew, na elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;
 - 7) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków.

§ 7

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi dla realizowanych inwestycji na danym terenie, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania.
2. W granicach planu wyklucza się lokalizację obiektów:
 - 1) produkcyjnych i magazynowo-składowych;
 - 2) obiektów tymczasowych;
 - 3) usługowych mogących powodować uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - 4) mieszkalnictwa wielorodzinnego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. W planie obowiązuje:
 - 1) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) ochrona od hałasu terenów mieszkaniowych lokalizowanych wzdłuż ul. Wilanowskiej, poprzez realizację pasa zieleni o minimalnej szerokości 5 m. (krzewy i zieleń wysoka) w granicach działek z zabudową jednorodziną mieszkaniową, przylegających do ul. Wilanowskiej.
4. Ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji. Nakaz sadzenia przez inwestorów minimum jednego nowego

- drzewa (gatunku ozdobnego) za każde wycięte drzewo z obszaru inwestycji
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zaliczenie terenów 1-12MN do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenów 1MW – 2MW do grupy terenów Zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla których to grup obowiązują wymogi zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
 6. Nakazuje się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ul. Wilanowskiej (drogi gminnej) co najmniej zgodnie z rysunkiem planu, to jest minimum o 5 m.
 7. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych;
 - 3) obowiązek utrzymania istniejącego i wprowadzenie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki; wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz nie powodujące zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich;
 - 5) odprowadzania wód opadowych z terenów komunikacyjnych (KDW i KP) powierzchniowo, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, z zapewnieniem uprzedniego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych;
 - 6) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 7) zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi.
 9. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu § 15 uchwały;
 10. W zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 18 uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 8

Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) plan adaptuje istniejące podziały na działki (o odrębnych numerach ewidencyjnych) wydzielone przed wejściem w życie planu,
 - 2) plan adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg i innych rozwiązań technicznych zastosowanych w planie;
 - 3) dopuszcza się podziały lub scalenia nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 250 m² na segment domu bliźniaczego;
 - 5) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ul. Wilanowskiej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady przebudowy, budowy i rozbudowy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9

I. Komunikacja

1. Główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez obecną ul. Wilanowską - ciąg komunikacyjny stanowiący podstawowe powiązanie Józefosławia z Piasecznem i następnie z południową częścią Warszawy
2. W zakresie układu komunikacyjnego w planie ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących ciągów komunikacyjnych: ulic wewnętrznych (niepublicznych)
 - a) 1KDW – ul. Sasanki wraz z odgałęzieniami,
 - b) 2KDW – ul. Storczyków,
 - c) 3KDW – ul. Cyprysowa,
 - d) 4KDW – ulica bez nazwy na przedłużeniu ul. Sasanki wraz z odgałęzieniami, stanowiąca dojazd i parkingi dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 1MW i 2MW; w granicach 4KDW służebność przejścia pieszego, oznaczona graficznie na rysunku planu,
 - e) 5KDW – ul. Radnych – w istniejących granicach.
 - 2) zachowanie zgodnie z rysunkiem planu niezbędnych ciągów pieszych i placów pieszo-jezdnych dla obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 3) dopuszczenie jedynie oznaczonego na rysunku planu skrzyżowania ulic: 1KDW Sasanki i ul. Wilanowskiej stanowiącego powiązanie zewnętrzne terenów zabudowy jednorodzinnej osiedla Polimex-Cekop;
 - 4) zachowanie służebności przejścia pieszego dla mieszkańców i użytkowników zabudowy jednorodzinnej przez teren 4KDW – w celu powiązania pieszego z ulicami po zachodniej stronie osiedla;
 - 5) ścieżki rowerowe w drodze wewnętrznej 1KDW – ul. Sasanki, na jej odcinkach o szerokości 16m i więcej; dopuszcza się ruch rowerowy po jezdniach pozostałych, węższych ulic.

§ 10

1. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KDW (wewnętrzna)	ul.Sasanki	Wewnętrzna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 18,0 – 22,0 m obustronnie chodniki dla pieszych i pasy zieleni;
2KDW (wewnętrzna)	ul.Storczyków	Wewnętrzna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 8,0-20,0 m,
3KDW (wewnętrzna)	ul.Cyprysowa	Wewnętrzna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 8,0-12,0 m, zakończona placykiem do zawracania 50,0 x20,0m z wysepkami z zielenią
4KDW (wewnętrzna)	przedłużenie ul. Sasanki	Wewnętrzna (plac manewrowy i jezdnie)	Zmienna 5,0 – 13,0 m ; północny odcinek na poziomie -1 zakończony wjazdami do garaży podziemnych Plac manewrowy 12,3 x 30 m
5KDW (wewnętrzna)	ul.Radnych	Wewnętrzna (1 jezdnia x 2 pasy)	4,0m, zakończona placykiem do zawracania (poza terenem planu)

2. Ustala się istniejące ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP-8KP o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m., w przypadku prowadzenia pod nimi podziemnych instalacji kablowych – minimum 5,0 m.
3. Zaleca się przebieg dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW-5KDW i ich połączenie z komunikacją zewnętrzną – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie działki, na której jest realizowana inwestycja, w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp. wbudowanych w obiekty mieszkalne, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
5. Zaleca się wprowadzenie szpalerów drzew na działkach wzdłuż granic terenu osiedla, a wzdłuż ulic: Wilanowskiej i Radnych oprócz szpalerów drzew również krzewów o szerokości minimalnej 5,0 m.
6. Ustala się obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam określonych w ustaleniach ogólnych w § 6 ust.4 uchwały.

II. Infrastruktura techniczna

§ 11

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

- 1) Pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie instalacji: wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn i kanalizacji telefonicznej.
- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic; dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych.

§ 12

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dla terenów nowego budownictwa wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej;
- 3) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic - poza jezdnią, w ciągach pieszych o szerokości min. 5,0m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 5) rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zgodnie z planem lub modernizowanej zabudowy;

§ 13

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) skanalizowanie obszaru przez miejski rozdzielczy system kanalizacji;
- 2) odbiór ścieków przez istniejące i projektowane kanały;

- 3) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki;
- 5) dla terenów nowego budownictwa wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasadę ujmowania wód opadowych i roztopowych w układzie grawitacyjnym w sposób dotychczasowy dla obiektów istniejących. Dla obiektów realizowanych nakazuje się, tam gdzie to możliwe, zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działek inwestycyjnych, szczególnie w przypadku dróg, możliwe jest ich odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej po uprzednim zbilansowaniu i uzgodnieniu ilości odprowadzanej wody z dysponentem tej kanalizacji;
- 7) preferencje dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania,
- 8) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- 9) trasy dla projektowanych kanałów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 10) lokalizowanie projektowanych kanałów deszczowych pod jezdnią;
- 11) zasadę, że odprowadzanie wód opadowych odbywać się będzie:
 - a) z nawierzchni utwardzonych dróg i placów (jezdni, chodników) oraz z parkingów – do sieci kanalizacji deszczowej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do kanałów deszczowych do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki, po uzgodnieniu z właścicielem cieku,
 - b) z budynków wielorodzinnych o powierzchni zabudowy większej niż 500 m² – do sieci kanalizacji deszczowej za zgodą dystrybutora;
- 12) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych oraz nie powodujących zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich.

§ 14

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło;
- 2) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu;
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 3) w linii ogrodzeń należy umieszczać nowe szafki gazowe otwierane od strony ulicy;
- 4) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
- 5) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią;
- 6) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg;

- 7) dla urządzeń liniowych przebiegającego przez teren działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 8) warunki techniczne jakie powinny odpowiadać sieci gazowe określa: Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku – dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku – dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001r.

§ 16

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV;
- 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, dwóch stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach osiedla, oznaczonych na rysunku planu
- 3) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów)
- 4) zachowanie wykonanych sieci elektroenergetycznych kablami podziemnymi.
- 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi \ urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 6) dopuszcza się możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych

§ 17

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie;
- 2) dopuszczenie świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez innych operatorów niż TP S.A.;
- 3) preferencje dla kablowego rozprowadzenia linii abonenckich;
- 4) trasy dla projektowanych kabli telekomunikacyjnych wyznaczone przez pas terenu o szer. 2,0m wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych (KP), których szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 10,0m.

§ 18

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
- 2) możliwość wyposażenie kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów, o których mowa wyżej,
- 3) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia dla obszarów funkcjonalnych

§ 19

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca i bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **usługi nieuciążliwe** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 ust. 1-2 uchwały;
- 3) **drogi wewnętrzne**, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej; 14,0 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- b) zachowanie podziałów na działki dla zabudowy jednorodzinnej dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 9 planu;
- d) obowiązek utrzymania minimum **50%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- e) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany (dotyczy terenu 2MN)
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%.

2) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **50%**;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie **0,8**;
- c) na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70 m²;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, ponadto:
 - dla budynków mieszkalnych od linii rozgraniczających ciągów pieszych 3,0 m, od pozostałych granic działki 4,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczej i garażowej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem braku kolizji z kablową siecią telekomunikacyjną - dopuszcza się przebudowę linii kablowych w takim przypadku;
 - dopuszcza się posadowienie garaży związanych z budynkiem w odległości nie mniejszej niż wskazana na rysunku planu.
- e) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe plus poddasze użytkowe.

- f) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otaczającym krajobrazem;
 - g) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych do 45⁰, dla budynków gospodarczych i garaży do 45⁰;
 - nakaz stosowania materiałów w odcieniach czerwieni;
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych, zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu;
 - h) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych.
- 3) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6 ust. 4 uchwały;
- 4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- e) dostępność komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych KDW, oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 4 uchwały;
- 5) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 - § 18 uchwały;
- 6) **warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 7.

§ 20

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-2MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **usługi nieuciążliwe** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 ust. 1-2 uchwały;
- 3) **drogi wewnętrzne**, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce **25%**;
 - b) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 2) **zasady kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami nie więcej niż **75%**;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie **1,5**;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: od linii rozgraniczających ulic wewnętrznych i ogrodzeń – 4,0 m;
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 14,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, dla nowej zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa (np. garaży) maksymalnie 8,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje;
 - f) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otaczającym krajobrazem,

- g) dla dachów ustala się:
 - spadek połąci dachowych do 45⁰, dla budynków gospodarczych i garaży do 45⁰, dopuszczone dachy płaskie;
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów wysokich dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych, zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu;
 - h) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy;
 - j) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej.
- 3) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6 ust. 4 uchwały;
 - 4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dostępność komunikacyjna z ulicy wewnętrznej 4KDW poprzez ulicę dojazdową w kierunku północno-zachodnim do ul. Ogrodowej.
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 4 uchwały;
 - 5) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 - § 18 uchwały;
 - 6) **warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 7.

§ 21

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami EE.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **stacje transformatorowe**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) zachować dostępność komunikacyjną do w/w terenów stacji transformatorowych

§ 22

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PZ.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) plac zabaw dla dzieci, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) zachować 25% powierzchni biologicznie czynnej
- 2) wprowadzić bezpieczne, miękkie posadzki
- 3) wyposażyć plac zabaw w urządzenia służące funkcji podstawowej, oświetlenie oraz ławki.

§ 23

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Zu

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **zieleń urządzona na placach komunikacyjnych**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) zachować powierzchnie biologicznie czynne,
- 2) ustala się stałą pielęgnację i ewentualne wzbogacanie o nowe gatunki ozdobne.

§24

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **komunikacja piesza, jako przeznaczenie podstawowe;**
- 2) **ścieżki rowerowe, jako przeznaczenie dopuszczone;**
- 3) **zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.**

2. Warunki i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) **nakaz stosowania rozwiązań pochylni dostosowanych do możliwości niepełnosprawnych;**
- 2) **wyznaczone ścieżki rowerowe powinny być oddzielone od ruchu pieszego.**

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe..

§25

1. Ustala się **stawki procentowe** jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – w następującej wysokości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN – 20 %;**
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MW – 20 %;**
 - 3) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem oraz terenów już zabudowanych, a nie wymienionych w tym paragrafie – **0,0%.**
2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.
3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 26

1. Wraz z uchwaleniem niniejszego planu traci moc „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw w gminie Piaseczno, zatwierdzony Uchwałą Nr 1124/XLVI/2006 z dnia 31 01.2006 r. Rady Miejskiej w Piasecznie (Dz. U. Woj. Maz. Nr 56 poz. 178 z dnia 22.03.2006 r.) oraz Uchwałą Nr 658/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 143 poz. 5056 z dnia 22.08.2008 r.), tylko dla obszaru objętego uchwalonym planem.*
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 27

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 28

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Uzasadnienie:

do Uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław I w granicach osiedla „POLIMEX – CEKOP

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art.27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Stosownie do art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami)

- a) Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:
- b) informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i zbieraniu wniosków do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej oraz obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenia opublikowano – Gazeta Piaseczyńska Nr 10(158) z dnia 17.12.2008 i Gazeta Piaseczyńska Nr 2(160) z dnia 24.02.2009
 - c) informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), oraz obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenie opublikowano Kurier Południowy Nr 17 (340) dnia 30.04.2010 i Kurier Południowy Nr 20 (343) dnia 21.05.2010
- d) Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:
- 1). W terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu w postępowaniu zbierania wniosków nie zgłoszono wniosków do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .
 - 2). W terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu w postępowaniu zbierania uwag nie zgłoszono uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .