

**UCHWAŁA Nr XXXVI/188/97
RADY MIASTA PIASTOWA
z dnia 11 marca 1997 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo - usługowego p.n. osiedla "Malczewskiego" w Piastowie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw Nr 89, poz. 415) w wykonaniu uchwały Nr XV/87/95 Rady Miasta Piastowa, z dnia 8 sierpnia 1995 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Malczewskiego" Rada Miasta Piastowa uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo - usługowego pod nazwą "Malczewskiego" w Piastowie, województwo warszawskie, zwany dalej "planem", w granicach ograniczonych: od południa terenem PKP, od północy ul. Warszawską, od zachodu i wschodu po granicach działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wg miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Nr IV/16/94 z dnia 27 września 1994 roku, zwanego dalej "planem miasta" - symbole: A77MN i A80UU/KS).

§ 2. Plan obejmuje obszar 6,5 ha.

Granice planu wyznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do Uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (załącznik Nr 2 do Uchwały).

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej U i mieszkaniowej M, z wydzielonym terenem zieleni ogólnodostępnej Z.

§ 5. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- granice opracowania.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Jako funkcję wiodącą obszaru plan ustala:

dla części północnej /pomiędzy ul. Warszawską, a ul. Siemiradzkiego/

- mieszkalnictwo jednorodzinne

dla części południowej /pomiędzy ul. Siemiradzkiego, a terenami PKP/

- funkcje usługowo - produkcyjne.

§ 7. Plan zakłada wyposażenie terenu opracowania w wodociąg, kanalizację, elektroenergetykę, telekomunikację oraz niezbędny układ komunikacyjny.

Plan ustala, że urządzenia liniowe infrastruktury technicznej zmieszczą się w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej

§ 8. Plan przyjmuje ustalenia dla obszaru opracowania z planu miasta, w tym o konieczności scalenia terenów mieszkaniowych w celu dokonania nowych podziałów na działki budowlane.

§ 9. Plan ustala, że na terenach zabudowy mieszkaniowej może być realizowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza /o jednakowej bryle i dachu/ i szeregowa.

§ 10. Na jednej działce może być realizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący, pół budynku bliźniaczego lub jeden segment zabudowy szeregowej.

Program gospodarczy należy lokalizować w budynku głównym z wyjątkiem ul.

Siemiradzkiego gdzie przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych z wyłączeniem usług uciążliwych.

§ 11. Wielkość działek /zgodnie z ustaleniami planu ogólnego miasta Piastowa rozdz. II p.6.2.1./ ustala się średnio 500 m²/1 mieszkanie.

§ 12. Ustala się wskaźnik powierzchni ekologicznie - biologicznie czynnej na 40 % powierzchni działki.

§ 13. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych na 11 m do kalenicy od powierzchni gruntu oraz stosowanie jednorodnych dachów w poszczególnych zespołach budynków zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się drugie piętro ukryte w konstrukcji dachowej.

Dla poszczególnych zespołów budynków obowiązuje jednakowa linia zabudowy określana w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

§ 14. Rysunek planu pokazuje orientacyjne usytuowanie budynków oraz postulowaną linię zabudowy.

§ 15. Na terenie mieszkaniowym wydziela się teren zieleni wypoczynkowej o powierzchni ok. 3 tys. m².

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów o funkcji usługowej

§ 16. Na terenach o funkcji usługowo - produkcyjnej wprowadza się obsługującą te tereny ulicę wewnętrzną łączącą ul. Siemiradzkiego z ul. Chełmońskiego.

§ 17. Wielkości działek wynikać będą z zapotrzebowania inwestorów wg zamierzonego profilu usług lub produkcji.

§ 18. W południowej części przylegającej do terenów PKP ustala się lokalizację targowiska.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19. Podstawowy układ komunikacyjny zapewniający powiązania z miastem został ustalony w planie miasta. Układ ten tworzą istniejące ulice: Warszawska, Siemiradzkiego oraz ustalone w w/w planie powiązanie ul. Malczewskiego z ul. Słowiańską. Ustala się pozostałe ulice lokalne o następujących parametrach.

Szerokość jezdni 5,0 - 6,0. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 14,0.

Niedopuszcza się lokalizowania wjazdów bezpośredniej obsługi komunikacyjnej do posesji od ul. Warszawskiej.

§ 20. Dla ulic istniejących i projektowanych wszelka działalność realizacyjna w pasie ulicy musi być poprzedzona opracowaniem, linii rozgraniczających i przekrojów poprzecznych na mapie w skali 1:500 z uwzględnieniem usytuowania uzbrojenia.

§ 21. Ustala się, że dla zabudowy mieszkaniowej potrzeby parkingowo - garażowe powinny być realizowane na własnych działkach [1 miejsce/działkę].

Dla zabudowy usługowej potrzeby parkingowo - garażowe powinny być realizowane w ilości uzależnionej od rodzaju działalności i potrzeb wg obowiązujących wskaźników.

Na ulicach lokalnych ustala się parkowanie przykrawężnikowe.

Na terenie usługowym wydziela się wzdłuż ulicy pas terenu do parkowania prostopadłego do osi jezdni.

Rozdział 6

Ustalenia z zakresu inżynierii

Wodociągi

§ 22. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe zaopatrzenie w wodę z warszawskiego wodociągu układu centralnego poprzez nowowydobywaną sieć rozbiorną, w liniach rozgraniczających ulic.

Magistralą doprowadzającą wodę w rejon projektowanego osiedla będzie przewód DN 400-600 mm w ulicy Warszawskiej.

Podstawowe przewody na terenie osiedla DN 150 mm w ulicach: Warszawskiej, Siemiradzkiego i projektowanej wschodniej ulicy.

Kanalizacja

§ 23. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych w układzie grawitacyjnym do kolektora C w północnej części miasta za pośrednictwem istniejącego kanału DN 300 mm w ulicy Warszawskiej i ulicy Powstańców Warszawy. Warunkiem realizacji kanalizacji ściekowej jest rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pruszkowie.

Kanalizacja deszczowa

§ 24. Przyjmuje się odprowadzanie ścieków deszczowych do gruntu z możliwością podłączenia w przyszłości do kanalizacji deszczowej.

Gazownictwo

§ 25. Gaz dostarczany będzie z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm relacji Reguły - Ukozy poprzez istniejącą stację pierwszego stopnia "Reguły".

Sieć gazowa lokalizowana będzie wzdłuż ulic w odległości 1,5 - 2,0 m od budynków mieszkalnych; 3,0 - 4,0 m od budynków użyteczności publicznej; 10,0 m od składów materiałów budowlanych.

Elektroenergetyka

§ 26. Energia elektryczna dostarczana będzie ze stacji energetycznej 110/15kV "Piastów" zlokalizowanej przy zachodniej granicy miasta poprzez linię napowietrzną 110 kV relacji "Piaseczno - Ursus".

Ciepłownictwo

§ 27. Zaspokajanie potrzeb grzewczych odbywać się będzie z własnych źródeł z preferowanym gazowym czynnikiem grzewczym.

Usuwanie odpadów stałych

§ 28. Segregacja odpadów odbywać się będzie w miejscu ich powstawania. Organizowany wywóz odpadów odbywać się będzie na wysypisko w Pruszkowie, a docelowo w Mosznie.

Rozdział 7

Strefy uciążliwości

Uciążliwość akustyczna od PKP

§ 29. Minimalna odległość od tras PKP do budynków mieszkalnych nie wyposażonych w specjalne zabezpieczenia akustyczne wynoszą:

- 120 m od skrajnego toru szlakowego,
- 50 m od granicy terenów kolejowych.

Istnieje możliwość zachowania mniejszych odległości pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm hałasu w pomieszczeniach w zależności od charakteru ich użytkowania.

Uciążliwość układu drogowego

§ 30. Minimalna odległość od skraju jezdni ul. Warszawskiej do projektowanych budynków mieszkalnych bez specjalnych zabezpieczeń akustycznych wynosi 40 m.

Uciążliwość lotniska Okęcie

§ 31. W strefie uciążliwości hałasowej lotniczej 50-55 dB, w której położony jest teren opracowania dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez specjalnych zabezpieczeń akustycznych.

§ 32. W przypadku lokalizacji usług uciążliwych [w strefie uciążliwości akustycznej PKP] strefa ochronna ustalona przez aparat ochrony środowiska musi zawierać się na działce własnej.

Rozdział 8

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 33. Określa się, że w wyniku przyjętego przeznaczenia terenów nastąpi wzrost wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym planem o 30%.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Na obszarze objętym planem zachowują moc ustalenia planu miasta, w tym również ustalenia z zakresu inżynierii i komunikacji.

§ 35. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenie planu.

§ 36. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Piastowa.

§ 37. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa warszawskiego oraz wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piastowa.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.