

**UCHWAŁA Nr IX/59/99
RADY MIASTA PIASTOWA**

z dnia 23 marca 1999 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla
mieszkaniowego p.n. Orła Białego w Piastowie**

(Warszawa, dnia 8 lipca 1999 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw Nr 89, poz. 415) w wykonaniu uchwały Nr XIX/109/95 Rady Miasta Piastowa z dnia 17 października 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego p.n. Orła Białego, Rada Miasta Piastowa uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego p.n. Orła Białego w Piastowie, Województwo Mazowieckie, zwany dalej "planem", w granicach ograniczonych: od południa ulicą Warszawską, od północy kanałem przy ul. Błońskiej, zachodu i wschodu po granicach działek z istniejącą zabudową jednorodzinną (wg miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Nr IV/16/94 z dnia 27 września 1994r., symbole: A-24, A-29 i A-46) zwany dalej w treści uchwały "planem".

§ 2. Plan obejmuje obszar 8,5 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.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest podział terenu na działki budowlane dla celów mieszkalnictwa indywidualnego oraz zapewnienie im prawidłowej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

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

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- linie wewnętrznego podziału ograniczające minimalny teren dla jednego zamierzenia inwestycyjnego,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,

- granice opracowania.

Oznaczenia graficzne w rysunku planu nie wymienione wyżej mają charakter postulatyczny bądź informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Plan przyjmuje ustalenia z planu miasta jako teren mieszkalnictwa indywidualnego w różnych formach zabudowy.

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

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

§ 9. Na terenie opracowania plan wyklucza realizację usług i wytwórczości z wyjątkiem obszaru pomiędzy ul. Warszawską a ul. Kopernika, gdzie dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

§ 10. Plan ustala, że wielkość działek budowlanych, zgodnie z planem miasta powinna wynosić średnio 500 m²/1 mieszkanie.

§ 11. Plan ustala konieczność scalenia niektórych terenów w celu dokonania nowych podziałów na działki budowlane.

§ 12. Plan ustala, że na terenach objętych opracowaniem może być realizowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza (o jednakowej bryle i dachu) oraz zabudowa szeregowa.

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

§ 14. Plan ustala wskaźnik powierzchni ekologicznie-biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki.

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

§ 16. Na poszczególnych ulicach obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej (4,5m od linii rozgraniczającej) określona w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

§ 17. Na terenie pomiędzy ulicami Toruńską a Królowej Jadwigi, którą przebiega magistrała wodociągowa DN 400mm plan ustala funkcję nieuciążliwą dla otoczenia. Dokładne przeznaczenie działki o pow. ok. 8 tys.m² zostanie określone po znalezieniu odpowiedniego inwestora. Przy opracowaniu zagospodarowania działki należy wyłączyć z zainwestowania pas po 5m z każdej strony magistrali oraz zapewnić dostępność do niej służbom eksploatacyjnym. Projekt zagospodarowania należy uzgodnić z MPWiK - W-wa.

§ 18. Pomędzy ul. Błońską-Wrzosową a kanałem Konotopa plan ustala funkcję zieleni bez zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19. Podstawowy układ komunikacyjny zapewniający powiązania z miastem stanowią ulice lokalne będące przedłużeniami ulic istniejących.

§ 20. Plan ustala ulice lokalne o następujących parametrach.
Szerokość jezdni 5,0 - 7,0m
Szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 - 15,0m.

§ 21. 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.

§ 22. Plan ustala, że dla zabudowy mieszkaniowej potrzeby parkingowo-garażowe powinny być realizowane na własnych działkach w ilości 2 miejsca/1 działkę.

§ 23. Na ulicach lokalnych ustala się parkowanie przykrawężnikowe.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu inżynierii

Wodociągi

§ 24. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe zaopatrzenie w wodę z warszawskiego wodociągu układu centralnego poprzez rozbudowaną sieć rozbiorną, w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem odległości od innych elementów uzbrojenia.

§ 25. Źródłem wody dla projektowanego osiedla będzie magistrała DN 400mm przebiegająca przez teren osiedla z ulicy Warszawskiej przez ulice Lelewela i Toruńską.

Kanalizacja

§ 26. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w układzie grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie za pośrednictwem kolektora C oraz istniejącego kanału DN 300mm w ulicy Warszawskiej i ulicy Powstańców Warszawy.

§ 27. Warunkiem realizacji kanalizacji ściekowej jest rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pruszkowie.

Kanalizacja deszczowa

§ 28. Przyjmuje się odprowadzenie ścieków deszczowych do gruntu z możliwością podłączenia w przyszłości do kanalizacji deszczowej.

Gazownictwo

§ 29. Gaz dostarczany będzie z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300mm relacji Reguły-Ukozy poprzez istniejącą stację pierwszego stopnia "Reguły". Sieć gazowa lokalizowana będzie wzdłuż ulic w odległości 1,5 - 2,0m od budynków. Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od zewnętrznej ścianki gazociągu. W linii parkanów należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz od ulicy.

Elektroenergetyka

§ 30. Energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą sieci zasilająco rozdzielczej średniego napięcia ze stacji energetycznej 110/15kV "Piastów" zlokalizowanej przy zachodniej granicy miasta.

Ciepłownictwo

§ 31. Zaspokajanie potrzeb grzewczych odbywać się będzie z własnych źródeł z preferowanym gazowym czynnikiem grzewczym.
Usuwanie odpadów stałych

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

Rozdział 5

Strefy uciążliwości

Uciążliwości układu drogowego.

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

Uciążliwości lotniska Okęcie

§ 34. 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.

Rozdział 6

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

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

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

§ 38. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Piastowa.

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

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.