

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi
Bobrowiec**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 126/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Bobrowiec** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zwany dalej planem.
2. Planem objęto teren wyznaczony płn-wsch. linią rozgraniczającą ul. Orlej, pld-wsch. linią rozgraniczającą ul. Sójki, płn-wsch. granicą działki nr ew. 144/9, płn-zach. linią rozgraniczającą ul. Sowiej i płn-zach. granicą działek 145/23 i 145/24 .

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

§ 3.

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym;

10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowym;

5) wymiarowanie odległości w metrach.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się:

a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a);

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys na odległość do 2,0 m schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów;

4) udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

5) froncie działki - należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6.

1. W planie ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Plan ustala minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 5.0 m od linii rozgraniczającej ulicy Sójki, Orlej i Sowiej.

3. Wszelka nowa zabudowa na terenie funkcjonalnym, na którym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 7.

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :

1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);

2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu na w/w obiektach nie przekroczy **1,0 m²** przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²** dla jednej nieruchomości.

§ 8.

W zakresie zasad realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;

2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;

3) ustala się maksymalną wysokość 2,0 m od poziomu terenu,

4) ustala się wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,

5) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;

6) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimalnym:

a) 25% w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,

b) 50% w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych.

7) zakazuje się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
 - 1) front działki – min. 15.0 m;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki dla terenów oznaczonych symbolem MN – 600 m²;
 - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego - 90°.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

§ 10.

Ustala się:

- 1) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;
- 2) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) oddziaływanie na środowisko projektowanych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska teren MN należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Sójki, której południowo-wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie , ul. Sowią, której północno-zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie oraz ul. Orlą, której południowo-zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie .

§ 12.

1. Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca do parkowania / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

2. Ustala się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu.

§ 13.

1. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$.

§ 15.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 40$.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
- 2) powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne , indywidualne źródła ciepła.

2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy nisko siarkowy, odnawialne źródła energii.
3. Ustala się zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

§ 18.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .

§ 19.

W zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 20.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu .
2. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 21.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się :

- 1) realizację na 1 działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego i budynku garażowego lub gospodarczego.
- 2) obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,0 m;
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych 6,0 m;
 - d) realizacja dachów o nachyleniu połaci od 35⁰ do 45⁰ z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
 - e) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,3;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%;
 - i) maksymalny udział powierzchni utwardzonych w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%.

Rozdział 4.

Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 22.

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w wysokości 20 % - dla terenu MN.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 24.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 25.

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

Załącznik do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia.....2016 r.

