

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

**UCHWAŁA Nr ...../..**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**  
**z dnia .....**  
**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**części wsi Bobrowiec**

**SPORZĄDZAJĄCY:**

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO**

**WYKONAWCY:**

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 PIASECZNO UL. KOŚCIUSZKI 5**

**AUTORZY:**

**- urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
nr upr. do pl. prz. 1120/90**

**- opracowanie graficzne : mgr Wojciech Rosochacki**

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**  
**Z DNIA .....**  
**W SPRAWIE 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 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 127/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 obszar wyznaczony płn-wsch. linią rozgraniczającą ul. Główną, pld-wsch. linią rozgraniczającą ul. Skrajnej, płn-wsch. granicą działki nr ew.162/2 , pld-wsch. granicą działek nr ew. 162/2 i 162/1.

§ 2.

1. 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.

§ 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 kulturowego,
  - 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;

- 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 literowymi;
  - 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.

1. Ilekroć 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 sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);
  - 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 nowo wydzielonej działki - należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
  - 6) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) - należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego.

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

### **§ 6.**

Ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MNe.
- 2) minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 5.0 m od linii rozgraniczającej ulic: Głównej i Skrajnej.

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) 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 m<sup>2</sup>** przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m<sup>2</sup>** dla jednej nieruchomości.

### **§ 8.**

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,
  - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,
  - c) 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;
- 4) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
  - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;

2. Wyklucza 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. 20.0 m,

- 2) minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 kulturowego**

#### § 10.

1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisy odrębne obowiązujące dla tego Obszaru.
2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNe należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### § 11.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną, której północno -wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie oraz ul. Skrajną, której południowo-wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie.

#### § 12.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na terenie działki własnej.

#### § 13.

1. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg;
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:**

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej.

#### § 15.

#### **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:**

1. Ustala się nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
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 ziemi poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
  - 2) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z powierzchni utwardzonych - do ziemi 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 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. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

#### § 17.

##### **W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, 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. Zakłada 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 infrastruktury technicznej w dziedzinie łączności publicznej:**

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.

#### § 21.

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

#### § 22.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNe przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ekstensywną;
2. Zasady zagospodarowania terenu :
  - 1) dopuszcza się realizację na 1 działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego i budynku garażowego lub gospodarczego ;
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> ;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12 m;
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych parterowych 6,0 m;
  - 4) realizacja dachów o nachyleniu połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzym-sami ;
  - 6) 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;
  - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,05;
  - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%;
  - 10) maksymalny udział powierzchni utwardzonych w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż - 30%.

### **Rozdział 4**

#### **Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

#### § 23.

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

### **Rozdział 5**

#### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

#### § 24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### § 25.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### § 26.

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