



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 czerwca 2014 r.

Poz. 6175

UCHWAŁA NR 1412/XLVI/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 14 maja 2014 r.

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 2012 r. poz.647 ze zm.) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 721/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24.10.2012 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 ograniczony:

od wschodu – płd. - zach. linią rozgraniczającą ulicy Głównej;

od południa – płn. - zach. linią rozgraniczającą ulicy Sowiej;

od zachodu – płn.- wsch. linią rozgraniczającą ulicy Orlej;

od północy – płd.- wsch. linią rozgraniczającą ulicy Bukszpanowej,

którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany 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 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym,
- 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 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 literowymi i cyframi;
- 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic,
- 6) 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) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) 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);
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);
- 6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce 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 schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów;
- 7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki;
- 8) nowo wydzielanych działkach budowlanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały;
- 9) froncie nowo wydzielonej działki budowlanej - należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
- 11) znaku informacyjno-plastycznym należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;
- 12) reklamie - należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe.

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

§ 6. W planie ustala się:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) Podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem przeznaczenia KDW;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych,
 - b) wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

§ 7. 1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic;

2. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych;

3. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.

§ 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;
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy drodze o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

§ 9. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2,0m².

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 nowo wydzielonej działki – min. 20.0 m,
- 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 900 m²,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MNe – 1500 m²;

3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 70° – 110°;

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 infrastruktury.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia wewnętrzne w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;
- 2) ustala się obowiązek dokonania inwentaryzacji zieleni przed przygotowywaniem projektu budowlanego;
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych 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,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 7) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 8) plan przyjmuje kwalifikację terenów MN i MNe do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną, której północno-zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie;

2. W granicach planu ustala się:

- 1) 1KDW – droga wewnętrzna o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,0 m.

§ 13. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nie oznaczone na rysunku planu.

§ 14. 1. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – min. 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
- 2) usług - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;

2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych drogach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;

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

4. 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.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych.

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Plan ustala objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

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

3. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej – powierzchniowo na teren własnej działki po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
- 3) powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub sieć kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 4) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych z uwzględnieniem odpływów z całych działów drenarskich w trybie określonym przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- 6) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

4. Plan dopuszcza przebudowę urządzeń melioracyjnych z uwzględnieniem odpływów z całych działów drenarskich w trybie określonym przepisami odrębnymi.

§ 18. 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. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 19. 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, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. 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 .

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

5. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

6. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Plan dopuszcza budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 22. W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Plan ustala 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. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach**

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;
- 2) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkością określoną w ust. 3 pkt 1;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 900 m²;
- 2) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 6 pkt 4 niniejszego tekstu planu;
- 3) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,0 m;
- 4) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci od 35° do 45° z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
- 5) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami ;
- 6) plan ustala 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) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,1;
- 8) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,7;
- 9) plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 11) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż 70° i nie większym niż 110°;
- 12) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 20,0 m.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNe**1. Przeznaczenie terenu :**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;

- 2) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkością określoną w ust. 3 pkt 1;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych;

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m²;
- 2) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 6 pkt 4 niniejszego tekstu planu;
- 3) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12 m;
- 4) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci od 35° do 45° z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- 5) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami ;
- 6) plan ustala 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) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,1;
- 8) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,5;
- 9) plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki;
- 11) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż 70° i nie większym niż 110°;
- 12) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 20,0 m.

Rozdział 4.

Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) dla terenów MN - 20 %;
- 2) dla terenów MNe - 20 %;
- 3) dla terenów KDW - 0 %.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 26. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Bobrowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1123/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1780 z dnia 22.03.2006 r.), zmienionego Uchwałą Nr 1437/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 177 poz. 4577 z dnia 14.10.2010) oraz Uchwałą Nr 1456/XLIX/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17.07.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 182 poz. 4822 z dnia 26.10.2010 r.).

§ 27. Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

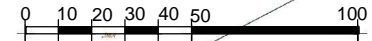
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi BOBROWIEC

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 112/XXI/VI/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 14 maja 2014 r. **skala 1:1000**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
PIASECZNO**

II	Granica ochrony urbanistycznej WOCHK
A	Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego (WOCHK)
UP	Tereny usług publicznych (UP)
MN	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)
MNe	Tereny perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej (MNe)
U	Tereny koncentracji usług komercyjnych (U)
UST	Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)
PS	Tereny produkcyjno-magazynowe (PS)
W	Tereny infrastruktury technicznej (W-wodociągi, K-kanalizacja)
LE	Linie elektroenergetyczne (110kV, 220kV)
SA	Stanowiska archeologiczne
ZL	Tereny lasów (ZL)

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIAROWANIE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNe TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno	
Wykonawca:	WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITECTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO ul. Kosciuszki 10, PIASECZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi BOBROWIEC	
temat planu:	KYSLUNEK PLANU - rzd. 112/XXI/VI/2014
autor:	PROJEKTU PLANU: Urbanista mgr inż. Jacek Rydzkowski strona 20 pl. prz. 1120 90 ul. W. Reymonta 178, Piaseczno
opracowanie:	mgr inż. Magdalena Kabała-Rybicka
data:	2014 r.

Bobrowiec
STAROSTA PIASECZYŃSKI
Wydział Geodezji i Katastru
Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do parafowania przez urząd geodezyjny i kartograficzny
w dniu 14.05.2014 r.
i zwerdycowanym pod nr 454/12
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
z up. Starosty Piaseczyńskiego
2014-05-14
Eugenia Kujawa
Anna Adamek-Strzeńska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1412/XLVI/2014

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 14 maja 2014 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec** wyłożonego w dniach **10.02.2014-10.03.2014**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta *) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2014-03-17	Osoba prywatna Wniosek z dnia 17.03.2014 r. L.dz. 886073/S/UA	Dotyczy podziału na cztery odrębne działki- trzy zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po 1500m2 na terenie zalesionym i jedną mniejszą- ok. 1000 m2 na gruntach ornych.	Dz. Nr ew. 142/4			<i>nieuwzględniona</i>		<i>nieuwzględniona</i>	Wydzielenie 3 działek o pow. 1500 m ² oraz 1 działki o pow. 1000 m2 uniemożliwia wyznaczona w obowiązującym planie droga dojazdowa przechodząca przez płd- zach. część działki.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1412/XLVI/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 14 maja 2014 r.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulicy znajdującej się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 , poz. 1232 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012 , poz.1059 ze zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. , poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy , wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne .

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 pkt 1 i 2 i art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 721/XXVI/2012 z dnia 24.10.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec

Istotą planu jest zmiana przeznaczenia części działki oznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem ZL na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I.410.676.2012.ARM z dnia 12.12.2012 r. oraz Opinii Sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie znak: ZNS/711/29/z/13 z dnia 26.03.2013 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu ogłoszono w prasie lokalnej „Nad Wisłą” Nr 25 (432) z dnia 4 lipca 2013 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu, a także poprzez obwieszczenia.

Stosownie do art. 17 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy” nr 42 (461)W1 z dnia 16 listopada 2012 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu, a także poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Przegląd Piaseczyński” nr 22 (2) z dnia 29 stycznia 2014 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu, a także poprzez obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 10.02.2014 r. do 10.03.2014 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.03.2014 r. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.