

3788

UCHWAŁA Nr 164/VIII/2007

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIIE

z dnia 18 kwietnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki –Etap IVA.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr 165/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki, uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1226/LVIII/2002 z dnia 26 września 2002r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 165/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999r., uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 251/XIII/03 z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 1226/LVIII/2002 z dnia 26 września 2002r. oraz uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 76/V/2007 z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie zmiany uchwały nr 251/XIII/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki - IV A Etap, zwany dalej planem.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów dla różnych funkcji i o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związanych z występowaniem ograniczeń,
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych, lokalnego systemu obsługi komunikacji kołowej, w tym zasad wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów oraz układu komunikacji rowerowej,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4.

1. W planie określa się zasięgi terenów o jednokowym rodzaju przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla terenów określa się również dopuszczalne przeznaczenia towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w sytuacjach gdzie istnieją lub mogą występować ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem
 - 2) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyfrowymi,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice terenów, o których mowa w § 4 ust. 1,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej

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

§ 6.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki – Etap IV A, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwała – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki - Etap IV A,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wynikające z funkcji na nim dominującej,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynku od ulicy lub innych obiektów, z minięciem balkonów, loggi, wykuszy i wystaw lokali usługowych wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1m. oraz elementów wejścia do budynku jak schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych,
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych lub nieprzekraczalną

wysokość w metrach od gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w% w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb terenu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu

§ 7.

Ustala się, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.

§ 8.

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona na rysunku planu symbolem MN,
2. ciągi komunikacyjne – wydzielone liniami rozgraniczającymi:
 - tereny ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
 - tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
 - tereny ciągów pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

§ 9.

Ustala się następujące rodzaje ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz określa się wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania:

- 1) ograniczenia związane z położeniem obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) ograniczenia związane z położeniem obszaru w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- 3) ograniczenia związane z występowaniem stanowisk archeologicznych.

§ 10.

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-66/41) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem 61-66/41.

Na obszarze ww. stref plan ustala:

- 1) Obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych
- 2) obowiązek przeprowadzenia(na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 11.

Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe /1 lokal mieszkalny,
- dla usług – 3 miejsca postojowe / 100m² pu,

przy czym inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji.

§ 12.

1. Ustala się zasadę sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu, przy uwzględnieniu zapisów ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń sytuowanych w linii rozgraniczającej terenu:
 - 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie w głąb działki,
 - 2) ustala się, że ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 1,8m od poziomu terenu,
 - b) obowiązuje stosowanie 50% ażuru,
 - c) wysokość części pełnej nie może przekraczać 60cm od poziomu terenu.
3. Dla drogi wojewódzkiej nr 722 (1 KDZ) dopuszcza się realizację nowych ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 10m. od osi jezdni oraz nie bliżej niż 1,5m. od zewnętrznej krawędzi rowu odwadniającego.

Powyższa zasada obowiązuje również przy przebudowie ogrodzeń istniejących.

4. Ustala się zasadę realizacji wjazdów na teren działek położonych przy ulicach szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m w formie wjazdów bramowych cofniętych w głąb działki.

§ 13.

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu:
 - 1) W odległości 10,0m od wschodniej linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ
 - 2) w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych wyznaczonych w planie,
2. Określona w w/w ust. 1 nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla realizacji nowej zabudowy oraz przy wymianie lub rozbudowie zabudowy istniejącej.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 14.

Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Przeznaczenie teren:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 30% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
 - 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach
 - 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w

- zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 5) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie dwa budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 6) dopuszcza się remonty i modernizacje (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 7) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdź i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m² i dla zabudowy bliźniaczej - 750m² z tolerancją - 10%;
 - 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 13 niniejszego tekstu planu
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 12m (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym)
 - 5) zaleca się realizację dachów wysokich;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki;
 - 7) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki;

- 8) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych lub postulowanych w planie;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące działki stanowiące ciągi pieszo-jezdne nie oznaczone na rysunku planu;
 - 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów komunikacyjnych

§ 15.

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zachowuje się przebiegi istniejących dróg publicznych, do których należy:
 - 1) droga wojewódzka nr 722 Piaseczno – Grójec o funkcji drogi zbiorczej, oznaczona na symbole 1 KDZ, szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0m.
 - 2) droga powiatowa nr 01338 do wsi Grochowa o funkcji drogi lokalnej, oznaczona symbolem 2 KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających - 20,0m.
2. Wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą drogi oznaczonej symbolem 1 KDZ oraz południową linię rozgraniczającą drogi oznaczonej symbolem 2 KDL.
3. Dopuszcza się zmianę położenia linii rozgraniczających dróg wymienionych w ust. 1 w dostosowaniu do projektu przebudowy drogi lub jej elementów
4. Na objętych planem odcinkach dróg wymienionych w ust. 1, ustala się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu
5. Ustala się, że w rejonie skrzyżowania dróg wymienionych w ust. 1, rozwiązania techniczne w granicach linii rozgraniczających umożliwią prawidłowe funkcjonowanie przystanków autobusowych.

§ 16.

1. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się układ dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD.

2. Ustala się przebieg ulic, o których mowa w ust. 1 oraz określa ich szerokość w liniach rozgraniczających:

- Dla 1 KDD - 13,0m,
- Dla 2 KDD - 12,0m.

3. Postuluje się zaliczenie do kategorii dróg gminnych ulic oznaczonych symbolami 1KDD i 2 KDD. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych winno nastąpić w trybie ustawy o drogach publicznych.

§ 17.

Ustala się przebiegi dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 4 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1 KDW – 7,0m.
- 2 KDW - 6,0m.
- 3 KDW - 6,0m.
- 4 KDW – 8,0m.

§ 18.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo - jezdnych pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne i oznaczone symbolami 5KDW - 10 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m.

§ 19.

Ustala się przebiegi ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KP i 2 KP o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m.

§ 20.

Zaleca się w przekroju drogi 1KDZ i 2KDL zlokalizowanie ścieżki rowerowej po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pojazdów, ruchem pieszym i odwodnieniem.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 21.

W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą,
- 2) ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych,

3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego grupowego ujęcia wody „Grochowa”, zlokalizowanego we wsi Grochowa,
- 2) ustala się rozbudowę istniejącego ujęcia wody,
- 3) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- 4) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci przewodów wodociągowych, stosowanie indywidualnych studni na działkach.

§ 23.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) Określa się zasadę docelowego przejścia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług.
- 2) Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji.
- 3) Dopuszcza się do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy mieszkaniowej i usług tymczasowo do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do wyznaczonego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szczelnych zbiorników w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynku do kanalizacji grawitacyjno – ciśnieniowej.
- 4) Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z posesji częściowo systemem powierzchniowym po terenie oraz odwodnienie ważniejszych ulic poprzez rowy otwarte z wlotem do istniejących cieków wodnych i rzek lub poprzez rowy odparowywalne, po uprzednim podczyszczeniu w typowych urządzeniach osadnikowych.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych,
- 2) ustala się, ze czynnikami grzewczymi będą gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub niekonwencjonalne źródła energii.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na robocze, z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Piaseczno”,
- 2) ustala się zasadę pokrycia pełnego zapotrzebowania na gaz do celów przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania,
- 3) ustala się dosył gazu ze stacji redukcyjno – pomiarowej istniejącym i projektowanym gazociągami średniego ciśnienia,
- 4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielni 15kV stacji „Piaseczno”,
- 2) ustala się konieczność rozbudowy istniejącej sieci napowietrznej oraz budowę nowej linii napowietrznej i słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- 3) ustala się, że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4kV
- 4) realizowane będą na działce o wymiarach 2x3m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym.

§ 27

W zakresie usuwania odpadów:

1. ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i

ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym,

2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 6

**Skutki prawne
w zakresie wartości nieruchomości**

§ 28.

Ustala się, że w wyniku uchwalenia planu stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości równać się będzie:

1. dla terenów MN - 20%;
2. dla terenów KD – 1%.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

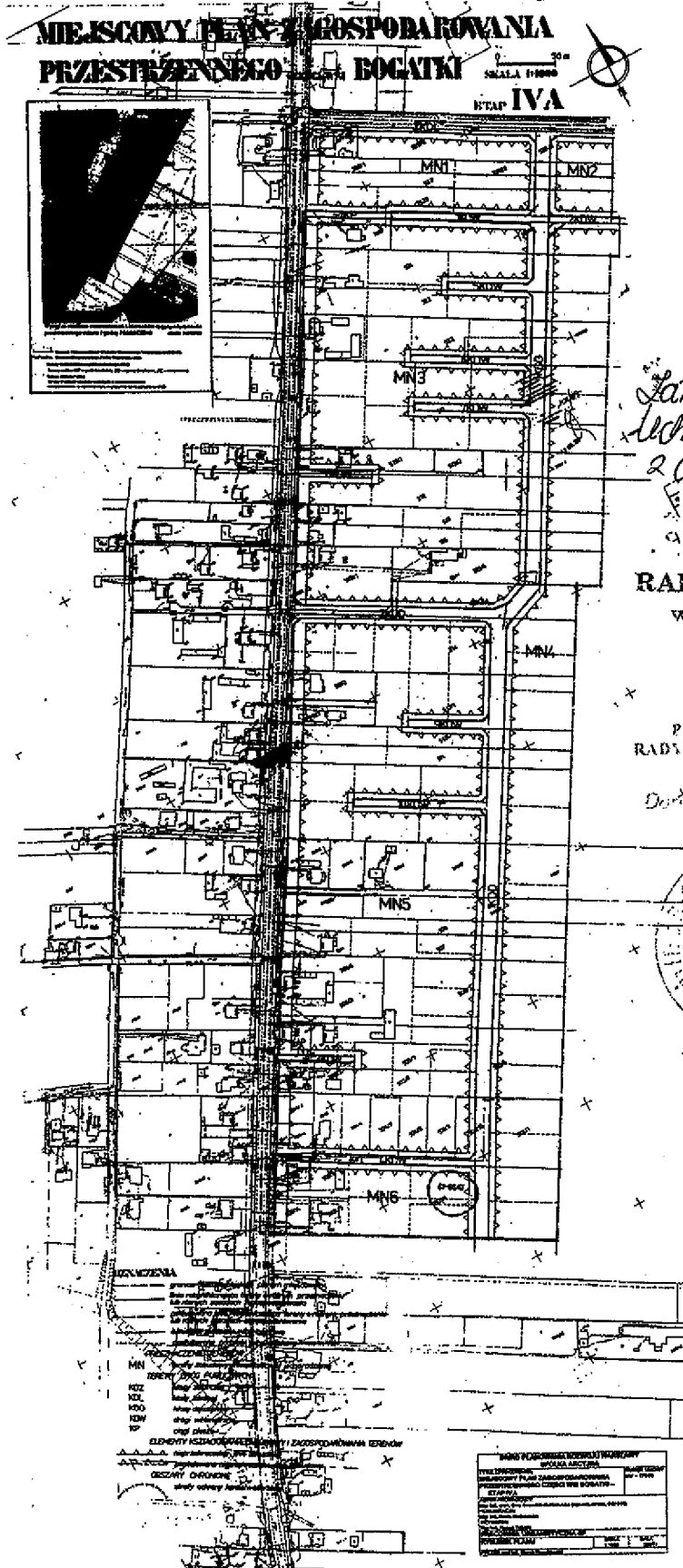
§ 30.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno – prawnej.

§ 31.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka - Jońska



*Załącznik Nr 1 do
uchwały Nr 164/VIII/ka
z dnia 18.04.2007r.*

**RADA MIEJSKA
w Piasecznie**

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ w Piasecznie
Dr. Wyszczog-Jankowska

