

## 5011

### UCHWAŁA Nr 218/X/2007 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 13 czerwca 2007 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pilawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr1043/LI/2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Pilawa, i nr 356/XVI/03, z dnia 20 listopada 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 1043/LI/2002, oraz uchwały nr 531/XXIV/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 czerwca 2004r. w sprawie zmiany uchwały nr 356/XVI/03, Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała zmianę w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi PILAWA zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 171/X/99r. z dnia 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 2367 z dnia 16 września 1999r), zwaną dalej planem.

#### Rozdział 1 Zakres zobowiązań

##### § 1.

Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie, nr1043/LVI/2002r. z dnia 14 marca 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi PILAWA, nr 356/XVI/03 z dnia 20 listopada 2003r. oraz nr 531/XXIV/2004 zmieniającej treść § 1, zmienia się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów ustalone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.(obszary „ABCD”, „EFGHE” i „IJKLI”) w granicach, które oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik (w skali 1: 1000) do niniejszej uchwały.

##### § 2.

Przedmiotem zmiany ustaleń planu jest przeznaczenie terenów nim objętych w następujący sposób:

Obszar „ABCD” – przeznaczony pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług podstawowych – MN/U

Obszar „EFGHE” - przeznaczony pod ogrody działkowe, z dopuszczeniem na części usług - ZD /U, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

Obszar „IJKLI” - przeznaczony pod zabudowę jednorodziną - MN (uzyskano zgodę Wojewody.Maz.).

##### § 3.

1. Integralną częścią uchwały są:

1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, do terenu objętego granicami planu.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granice planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) funkcja terenu – zgodnie z oznaczeniem literowym.

##### § 4.

Plan jest perspektywiczny i nie precyzuje terminu obowiązywania.

##### § 5.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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) uchwale – należy rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi PILAWA,

- 3) przepisach odrębnych – należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 6) wysokości zabudowy, - należy przez to rozumieć wartość pomiaru wykonanego od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys schodów, okapów i balkonów umieszczonych na wysokości powyżej 3,0m. od poziomu terenu,
- 8) usługi towarzyszące nieuciążliwe – należy rozumieć działalność której celem jest zaspokojenie potrzeb miejscowej ludności, nie wiążąca się z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie ograniczająca użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, prowadzona z wykorzystaniem urządzeń spełniających standardy środowiskowe,
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

## Rozdział 2 Ustalenia planu

### § 6.

1. Plan ustala podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego zasadom ochrony przyrody i środowiska, wynikającym z położenia terenu opracowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu i w bezpośrednim sąsiedztwie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
2. Plan ustala ekstensywną formę zagospodarowania terenu.

### § 7.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

1. Dla terenu „ABCD” oznaczonego symbolem MN/U plan ustala: jako przeznaczenie podstawowe: - mieszkalnictwo jednorodzinne;
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne:– usługi nieuciążliwe.
  - 2) plan ustala obowiązek zachowania 70% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
  - 3) wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym– nie wyżej niż 11m.
  - 4) obsługę komunikacyjną poprzez drogę serwisową (przedłużenie ul. Lipowej),zaprojektowaną wzdłuż drogi krajowej Nr 79, odległość linii zabudowy minimum 5m, od linii rozgraniczającej teren drogi serwisowej, oraz 8m od drogi woj. nr 873.
2. Dla terenu „JKLI” oznaczonego symbolem ZD / U plan ustala: jako przeznaczenie podstawowe: - ogrody działkowe.
  - 1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej, włączonej do ul.Lipowej.
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy w formie altan, o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, wysokości do 5.0m przy dachach stromych i 4.0m przy dachach płaskich., bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę.
  - 3) odległość linii zabudowy minimum 20m, od południowo-zachodniej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 79 (dotyczy ewentualnego usytuowania altanek ogrodowych)
  - 4) Teren działki nr 241/13 stanowiący dawna bazę Nadleśnictwa Chojnów, przeznacza się pod usługi nieuciążliwe, komercyjne, dopuszczalna funkcja handlu i drobnej wytwórczości.

3. Dla terenu „EFGHE” oznaczonego symbolem MN plan ustala: przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne;

- 1) budynki jednorodzinne o wysokości 8m
- 2) zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.sierpnia.2003r., dopuszczalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na każdej z działek może wynosić: nie więcej niż 300m<sup>2</sup>.
- 3) Na powierzchni niezabudowanej należy pozostawić drzewostan i prowadzić gospodarkę leśną.
- 4) Obowiązuje zachowanie minimum 80% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 8.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy na 11m (od poziomu terenu mierzonego przy wejściu do budynku, do najwyższego punktu kalenicy) dla budynków o dwu kondygnacjach i 8m dla budynków o jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym.
2. Plan ustala stosowanie dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 22°, maksimum – 40°.
3. Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach działki własnej w ilości:  
2 miejsca postojowe na terenie działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną /1 lokal mieszkalny  
Dla zabudowy usługowej – dodatkowo:  
3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usług.  
4. Obiekty garażowe mogą być również nie związane z budynkiem mieszkalnym, o ile ich forma architektoniczna będzie nawiązywała do formy i kolorystyki budynku mieszkalnego.
5. Plan wyklucza ogrodzenia w formie pełnej, lub prefabrykowanej (również ażurowe przesła stanowiące ograniczenia i dysonans przestrzenny).
6. Ogrodzenie powinno być ażurowe w minimum 60%.Całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m.
7. Plan nakazuje zachowanie istniejącego, wartościowego drzewostanu.

#### § 9.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Plan ustala ochronę wartości przyrodniczych, poprzez podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru – zasadom ochrony środowiska, wynikającym z położenia w sąsiedztwie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
2. Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym w obszarze Planu – jest zachowanie jego walorów krajobrazowo- przyrodniczych.
3. Plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.
4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni każdej działki, a w terenie leśnym – 80%. Plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.
5. Ograniczenia realizacyjne:
  - 1) Podporządkowanie rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej – ochronie wód i powietrza
  - 2) Zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do gruntu,
  - 3) Zakaz realizowania kotłowni węglowych.
  - 4) Nakaz wykonywania prac związanych z uzbrojeniem terenu w sposób nie naruszający stosunków wodnych (płytkie wykopy),
  - 5) Nakaz ochrony cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym okazów drzew i zadrzewień.

#### § 10.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału istniejących działek na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż: 1000m<sup>2</sup>, dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Dopuszcza się możliwość łączenia dwóch i więcej działek sąsiednich i ich wtórnego podziału na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2 wyłącznie: w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż 1000m<sup>2</sup>, - w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 11.

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowią: droga krajowa Nr 79, droga wojewódzka Nr 873(do Zalesia), droga powiatowa Nr 01318, (ul. Klonowa),ulica Lipowa, droga serwisowa wzdłuż dr. krajowej nr 79 oraz ul. Karłowatej Sosny i ciąg pieszy.
2. Potrzeby parkingowe dla poszczególnych funkcji i działek inwestorzy zabezpieczają na terenach własnych.
3. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy: - od drogi krajowej Nr 79 w odległości - 20m od krawędzi jezdni - od drogi wojewódzkiej nr 873 w odległości 8m od krawędzi jezdni. - od pozostałych dróg w odległości – 5m.

§ 12.

Zasady obsługi inżynierskiej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę, wszystkich terenów objętych planem, z istniejącego wodociągu grupowego „Chojnów”.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków
  - 1) Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony lokalną pompownią ścieków. Z pompowni ścieki podawane będą przewodem tłocznym na istniejącą oczyszczalnię ścieków w Piasecznie.
  - 2) Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych, oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
  - 3) Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
  - 4) Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych
  - 5) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych, atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

3. W zakresie ucieplownienia.
  - 1) Ustala się ucieplownienie Pilawy w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalaczynnego. Rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów.
  - 2) Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają na stosowanie do celów grzewczych zarówno paliwo gazowe, płynne jak i energię elektryczną. Preferuje się zasilanie lokalnych kotłowni elektrycznością, bądź gazem – z wyłączeniem paliw stałych.
4. W zakresie gazyfikacji przewodowej
  - 1) Ustala się zasadę gazyfikacji Pilawy gazem z sieci zasilanej przez stację gazową redukcyjno-pomiarową 1° „Piaseczno”.
  - 2) Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych, zarówno na cele bytowo - gospodarcze, jak i cele grzewcze.
  - 3) Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.
  - 4) Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w liniach ogrodzeń.
  - 5) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej. Przenieść w pas drogowy.
  - 6) Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. Dz.U. Nr 97 z 2001r.
- 5 W zakresie elektroenergetyki  
Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego
6. W zakresie telekomunikacji
  1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg. przyjętych standardów.
7. W zakresie usuwania odpadów
  - 1) Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym
  - 2) Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami

szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,

- 3) Odprowadzenie i utylizacja odpadów będzie zgodna z ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami

**Rozdział 3**  
**Ustalenia końcowe**

§ 13.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszej uchwały, w wysokości:
  - 1) dla terenu MN/U - 20%
  - 2) dla terenu ZD – 0,1%
  - 3) dla terenu MN – 20%

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

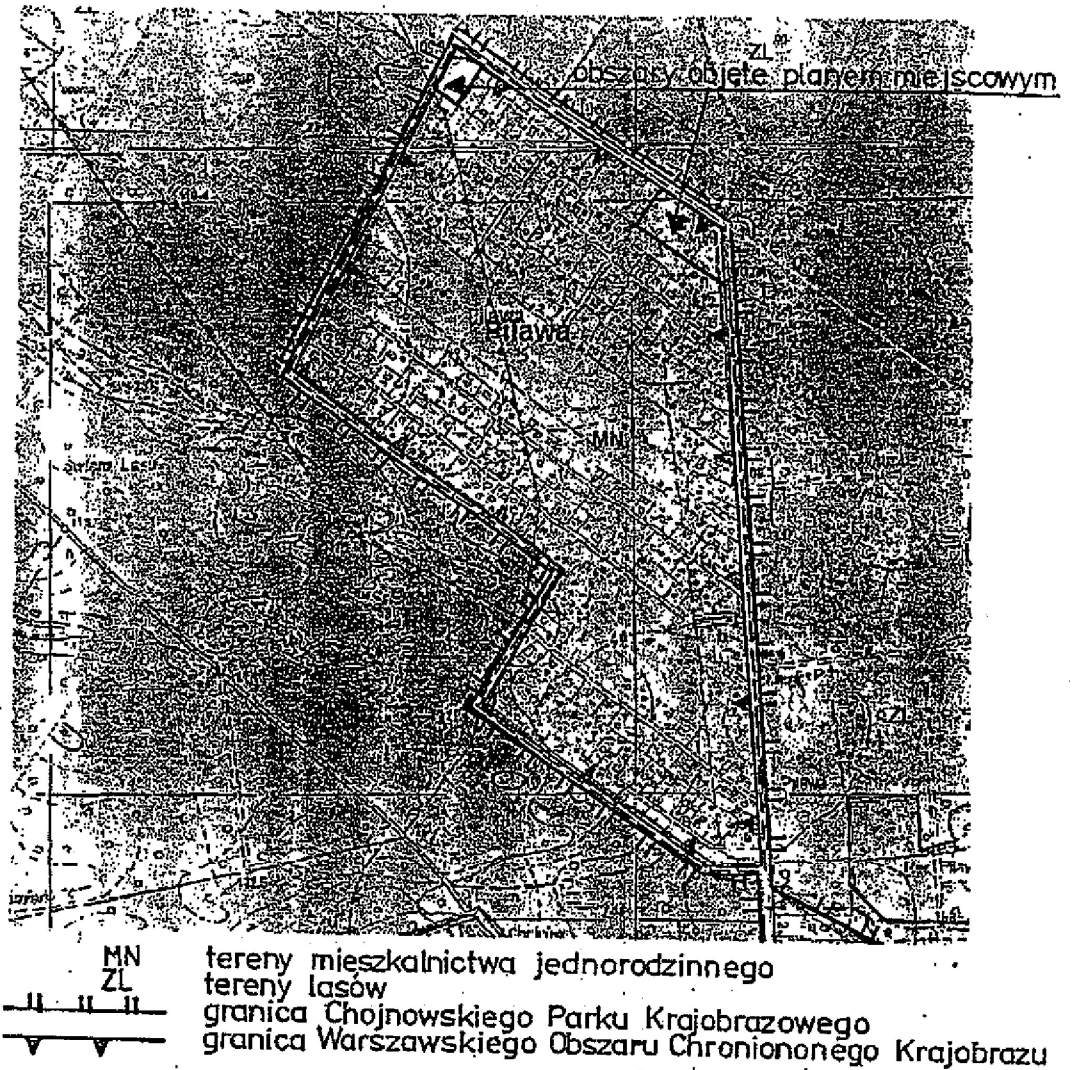
§ 15.

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa uchwalony w dnia 26 maja 1999r. uchwałą nr 171/X/99, w zakresie ustaleń dotyczących terenów objętych niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 16.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*



**RADA MIEJSKA**  
w Piasecznie

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ w Piasecznie

*Dorota Wysocka-Jońska*

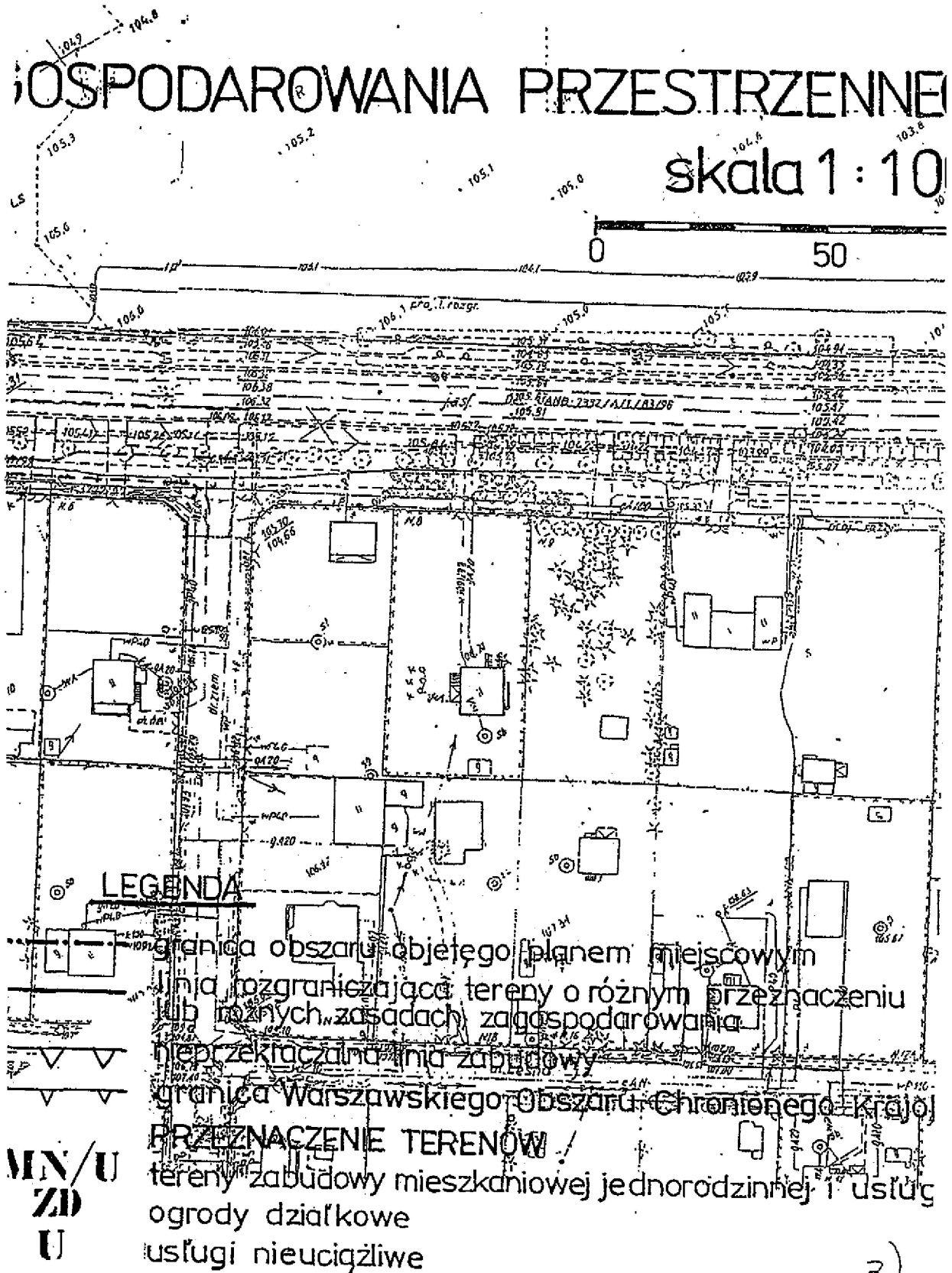
<b>BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO</b>	
Wykonawca:	WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO 05-500 PIASECZNO, UL. KOŚCIUSZKI 5
	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi PIŁAWA
temat planszy:	<b>RYSUNEK PLANU</b> – załącznik nr 1 do Uchwały <i>Nr 218/X/2007 z dnia 15.06.2007</i>
Autorzy	Urbanistyka: mgr inż. arch. Radosława Kozicka-Baranowska OIU Nr wpisu WA-316
	Oprac. graficzne: mgr Wojciech Rosochacki
1:1000	2007

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZA ZĘŚCI WSI PILAWA



# GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ

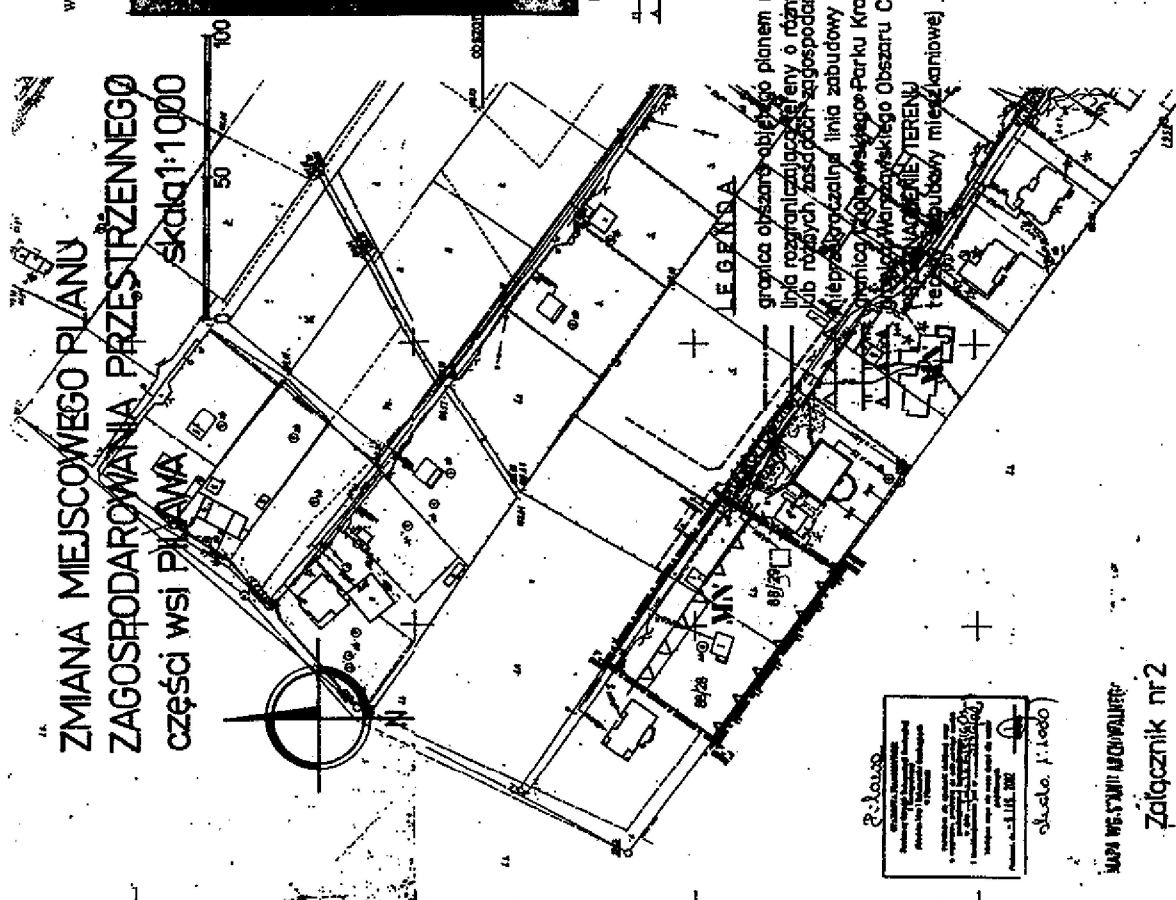
skala 1:1000



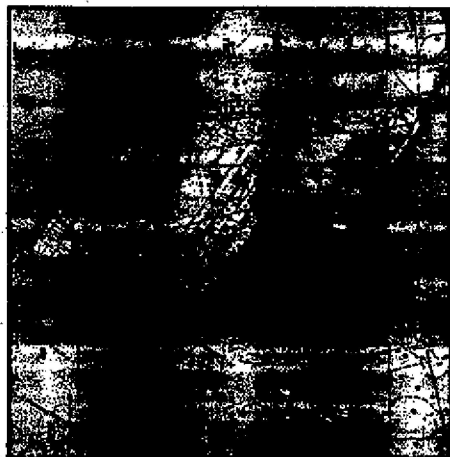
3)







Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno  
skala 1:10 000



- MH teren miejscowego jednorodzinnego
- ZL tereny zabudowy
- granica wojewódzkiego Parku Krajoznawczego
- granica wojewódzkiego Obszaru Chronionego Krajoznawczo-Turystycznego



**RADA MIEJSKA**  
w Piasecznie

*Jaworski M. do  
Uchwały Nr 218/X/2007  
z dnia 13.06.2007r.*

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ w Piasecznie  
*Dorota Wysóbka-Jońska*

Opisany:	PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PIŁAWA
Wzrost:	1:1000
Skala:	1:1000
Adres:	WYDZIAŁ PLANU - Sejmik nr 3 w Ustronie
Autoryt:	Urząd Gminy Piaseczno, ul. Wolności 100, 05-120 Piaseczno
Autoryt:	Urząd Gminy Piaseczno, ul. Wolności 100, 05-120 Piaseczno
Uwagi:	05-120 Piaseczno, ul. Wolności 100
Opisany:	05-120 Piaseczno, ul. Wolności 100

Projektant:	Urząd Gminy Piaseczno, ul. Wolności 100, 05-120 Piaseczno
Wzrost:	1:1000
Skala:	1:1000
Adres:	Urząd Gminy Piaseczno, ul. Wolności 100, 05-120 Piaseczno
Autoryt:	Urząd Gminy Piaseczno, ul. Wolności 100, 05-120 Piaseczno
Opisany:	05-120 Piaseczno, ul. Wolności 100

MAPA WYKONAWCZA  
Załącznik nr 2