

## 7192

### UCHWAŁA Nr 963/XL/2005 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 30 sierpnia 2005 r.

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

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. oraz 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. Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

##### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki - III Etap, zwany dalej planem.

##### § 2.

1. Obszar objęty planem wyznaczają:

- od strony północnej – północna granica działki nr 566,
- od strony wschodniej – granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica wyznaczona od drogi przez wieś w odległości: ca 120m (działka nr 566), ca 190m (działka nr 565), ca 270m (od północnej granicy nr 564 do południowej granicy działki nr 546/2), ca 260m (od południowej granicy działki nr 546/2 do drogi do wsi Grochowa),
- od strony południowej – oś drogi powiatowej nr 01338 do wsi Grochowa,
- od strony zachodniej – oś drogi wojewódzkiej nr 722 Piaseczno – Grójec.

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) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,



- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice terenów o których mowa w § 4 ust. 1,
  - 3) granice istniejących działek geodezyjnych,
  - 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiący strefę ograniczeń, o których mowa w § 9 ust. 1,
  - 5) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, stanowiąca strefę ograniczeń, których mowa w § 9 ust. 2,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 7) miejsca usytuowania rowów melioracyjnych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

§ 6.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki – III Etap, o którym mowa w § 1 uchwały,
2. uchwałą – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki,
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,
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość 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,
6. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wynikające z funkcji na nim dominującej,

7. 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 minierciem 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,
8. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych lub nieprzekraczalną wysokość w metrach od gruntu do najwyższego punktu kalenicy,
9. 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, 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 – tereny działek na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, towarzysząca im zabudowa gospodarcza i garaże oraz tereny ogrodów przydomowych  
- oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – tereny działek na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, towarzysząca im zabudowa gospodarcza i garaże, tereny ogrodów przydomowych oraz wolnostojące obiekty usługowe  
- oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
- 3) usługi handlu - oznaczone na rysunku planu symbolem UH
- 4) ciągi komunikacyjne – wydzielone liniami rozgraniczającymi



- tereny ulic – oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
- tereny ciągów pieszo – jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KP – J
- 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 Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz związane z jego sąsiedztwem
- 3) ograniczenia związane z występowaniem rowów melioracyjnych,

§ 10.

Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu. Na obszarze objętym planem, położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar (w dniu podejmowania niniejszej uchwały takimi przepisami są: rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z 2000r.), rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001r. w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z 2001r.).

§ 11.

Wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu. Na obszarze objętym planem, położonym w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar (w dniu podejmowania niniejszej uchwały takimi przepisami są: rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 22 z dnia 6 sierpnia 2004r. - Dz. Woj. Maz. z 2004r. Nr 208, poz. 5580 zmieniające rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 9, poz. 100).

§ 12.

1. Na terenach położonych wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m. od korony rowu dla stworzenia pasa terenu umożliwiającego prace konserwacyjne.
2. Ustala się zakaz zasypywania i zanieczyszczania istniejących rowów.
3. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych na warunkach określonych przez ich gestora, z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 13.

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stan./1 dom,
- dla handlu i usług - 20 - 40 stan. / 1000m<sup>2</sup> pu.
- dla biur - 20-30 stan /1000m<sup>2</sup> pu.

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

§ 14.

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:
    - maksymalna wysokość 1,8m od poziomu terenu,
    - obowiązuje stosowanie 50% ażuru,
    - wysokość części pełnej nie może przekraczać 60 cm 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 o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m w formie wjazdów bramowych cofniętych w głąb działki.



## § 15.

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 północnej linii rozgraniczającej drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL
  - 3) w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných wyznaczonych w planie,
  - 4) w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych, ciągów pieszo-jezdných i dojazdów wydzielonych z działki, nie 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**

## § 16.

Dla terenów MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach, z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji oraz rozbudowy i wymiany przy zachowaniu warunków jak dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,
  - 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nią może stanowić mniej niż 70% powierzchni ogólnej działki,
  - 4) ustala się realizację dachów wysokich,
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje i użytkowe poddasze – maksymalnie 12m od poziomu gruntu poziomego,
  - 6) ustala się modernizację i realizację urządzeń komunikacyjnych na działce - dojazdów, dojeżdż, miejsc parkingowych,

- 7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - 8) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy gospodarczej,
  - 9) dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nie przekraczalną linią zabudowy
  - 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej na terenie sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, staraniem i na koszt inwestora, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i przy uwzględnieniu ochrony interesów osób trzecich.
3. W zakresie podziałów geodezyjnych:
    - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych,
    - 2) dopuszcza się przekształcenia geodezyjne w zakresie podziałów wtórnych na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1500m<sup>2</sup> dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej oraz 750m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej z tolerancją 10% w sytuacjach uzasadnionych.
    - 3) dopuszcza się łączenie działek sąsiednich i ich podział wtórny na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2
    - 4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem 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.
  4. W zakresie obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek poprzez bezpośredni dostęp do drogi wyznaczonej w planie lub wyznaczonego w planie ciągu pieszo-jezdnego,
    - 2) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne i włączonych do dróg oznaczonych symbolami 1 KDd i 2 KDd.
    - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące działki stanowiące ciągi pieszo-jezdne nie oznaczone na rysunku planu jako ciągi komunikacyjne.



5. Dopuszcza się możliwość wydzielenia, na wniosek obecnego właściciela terenu dojazdu do terenów rolnych położonych poza obszarem objętym planem, który winien być uwzględniony przy zagospodarowaniu nowowydzielanych działek położonych w terenie MN3
6. Obowiązują ustalenia zawarte w § § 7,8 pkt 1, 10, 13 i 14 oraz – dodatkowo – dla terenów MN 1 i MN 3 w § 11, dla terenu MN 3 w § 12.

§ 17.

Dla terenów MNU 1, MNU 2.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące - usługi (bez szczegółowego określenia ich profilu)
3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach, z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji oraz rozbudowy i wymiany przy zachowaniu warunków jak dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych oraz nowowydzielonych działkach,
  - 3) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych pod warunkiem zachowania ustalonej w pkt 5 powierzchni biologicznie czynnej
  - 4) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców .
  - 5) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż:
    - 70% powierzchni ogólnej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 50% powierzchni ogólnej działki, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej,
  - 6) ustala się realizację dachów wysokich,
  - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje i użytkowe poddasze – maksymalnie 12m od poziomu gruntu rodzimego,
  - 8) ustala się modernizację i realizację urządzeń komunikacyjnych na działce - dojazdów, dojeżdż, miejsc parkingowych,

- 9) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 10) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy gospodarczej,
- 11) ustala się, że powierzchnia zabudowana liczona po zewnętrznym obrysie przyziemi wszystkich budynków nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki,
- 12) ustala się zakaz realizacji usług produkcyjnych oraz usług o charakterze uciążliwym
- 13) ustala się, że uciążliwość akustyczna obiektu usługowego winna zamykać się w granicach działki,
- 14) dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów usługowych 12m,
- 15) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w linii rozgraniczającej terenu pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy, o ile ich charakter wymaga bezpośrednio dostępu do ulicy pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi na wkroczenie elementami wystawy i wejście na teren ulicy nie więcej jednak niż 1m od zewnętrznej ściany budynku,
- 16) ustala się, że zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb parkingowych w zakresie parkowania pojazdów związanych z działalnością usługową, pojazdów mieszkańców , pracowników i użytkowników obiektu usługowego w ilości uzależnionej od rodzaju działalności wg obowiązujących wskaźników,
- 17) ustala się obowiązek wykonania nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzeń działki w przypadku realizacji wolnostojących obiektów usługowych,
- 18) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy gospodarczej dla przystosowania jej do funkcji usługowej, pod warunkiem zgodności z pkt 5, 11, 12,
- 19) dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubatury) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, a nie przekraczającą linią zabudowy,
- 20) dopuszcza się przebudowę istniejącej na terenie sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, staraniem i na koszt inwestora, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i przy uwzględnieniu ochrony interesów osób trzecich.



4. W zakresie podziałów geodezyjnych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych,
  - 2) dopuszcza się przekształcenia geodezyjne w zakresie podziałów wtórnych na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1500m<sup>2</sup> dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej oraz 750m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej z tolerancją 10% w sytuacjach uzasadnionych,
  - 3) dopuszcza się łączenie działek sąsiednich i ich podział wtórny na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2
  - 4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem 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.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek poprzez bezpośredni dostęp do drogi wyznaczonej w planie lub wyznaczonego w planie ciągu pieszo-jezdnego,
  - 2) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne i włączonych do dróg oznaczonych symbolami 1 KDd i 2 KDd.
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące działki stanowiące ciągi pieszo-jezdne nie oznaczone na rysunku planu jako ciągi komunikacyjne.
6. Obowiązują ustalenia zawarte w § § 10,13 i 14 oraz – dodatkowo – dla terenów MN U1 w § 12.

§ 18.

Dla terenu UH1

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi handlu.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji oraz rozbudowy,
  - 2) ustala się realizację zabudowy usługowej o funkcji handlu oraz gastronomii i rzemiosła nieprodukcyjnego,

- 3) ustala się adaptacje wbudowanej powierzchni mieszkaniowej,
- 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni ogólnej działki,
- 5) ustala się, że powierzchnia zabudowana liczona po zewnętrznym obrysie przyziemi wszystkich budynków nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12m,
- 7) ustala się modernizację i realizację urządzeń komunikacyjnych na działce - dojazdów, dojeżdż, miejsc parkingowych,
- 8) dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nie przekraczalną linią zabudowy,
- 9) ustala się, zagospodarowanie działki musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb parkingowych w zakresie parkowania mieszkańców, pracowników i użytkowników obiektów usługowych, w ilości uzależnionej od rodzaju usług, wg obowiązujących wskaźników,
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej na terenie sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, staraniem i na koszt inwestora, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i przy uwzględnieniu ochrony interesów osób trzecich.

3. Obowiązują ustalenia zawarte w § § 10,13 i 14

#### Rozdział 4

#### Ustalenia dla terenów komunikacyjnych

§ 19.

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 symbolem 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 północną 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.

## § 20.

1. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się układ dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1 KDD do 3 KDD.
2. Ustala się przebieg ulic, o których mowa w ust. 1 oraz określa ich szerokość w liniach rozgraniczających - 12,5m.
3. Postuluje się zaliczenie do kategorii dróg gminnych ulic oznaczonych symbolami 1KDD - 3 KDD. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych winno nastąpić w trybie ustawy o drogach publicznych.

## § 21.

- Ustala się przebiegi ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KP-J - 3 KP-J o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 1 KP-J i 2 KP-J - 7,0m,
  - 3 KP-J - 4,5m.

## § 22.

- Dopuszcza się realizację ciągów pieszo - jezdnych pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne i oznaczone symbolami 1KP-J - 11 KP-J o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 1 KP-J - 10 KP-J - 6,0m,
  - 11 KP-J - 5,0m.

## § 23.

- Ustala się przebiegi ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KP o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m.

## § 24.

- Dla obsługi projektowanego zainwestowania na nowowydzielonych działkach ustala się zasady obsługi komunikacyjnej określone w § 15 ust. 4 i § 16 ust. 5.

## § 25.

- Zaleca się w przekroju drogi 1KDz i 2KDz zlokalizowanie ścieżki rowerowej po zaspokojeniu po-

trzeb związanych z ruchem pojazdów, ruchem pieszym i odwodnieniem.

## Rozdział 5

## Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

## § 26.

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.

## § 27.

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.

## § 28.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych z istniejącej i projektowanej zabudowy - w I etapie - do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożenie gminnym lub wiejskim taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego, zlokalizowanego na terenie oczyszczalni ścieków „Piaseczno”,
- 2) ustala się - docelowo - budowę kanalizacji i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni „Wólka Kozodawska”,
- 3) 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.



§ 29.

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.

§ 30.

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 dociąg gazu ze stacji redukcyjno – pomiarowej istniejącym i projektowanym gazonociągiem średniego ciśnienia,
- 4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej.

§ 31.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 32.

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 zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie,
- 3) przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na raz na tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

Rozdział 6

**Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości**

§ 33.

Ustala się, że w wyniku uchwalenia planu stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości równać się będzie 20%.

Rozdział 7

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 34.

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

§ 35.

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.

§ 36.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Józef Wierchowski*



Załącznik  
do uchwały nr 963/XL/2005  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 30 sierpnia 2005r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BOGATKI-III ETAP

Skala 1 : 1000

RADA MIEJSKA  
w Piasecznie

PRZEWODNICĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

Józef Włochowski

- LINIA OGRANICZENIA GRANICZĄCEGO PLANU
- OGRANICZENIE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KLASACH ZAGOSPODAROWANIA
- OGRANICZENIE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KLASACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODDAJĄ NA ODDZIAŁ STWORZENIE I OGRANICZENIE
- LINIE PODDAJĄ NA ODDZIAŁ STWORZENIE - DO USTAWIENIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZARZĄDOWY
- OGRANICZENIE LINIE ZARZĄDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- ZARZĄDOWA MIEZDRA WYKONCZONA
- ZARZĄDOWA MIEZDRA WYKONCZONA Z
- USTAWIENIA
- CZASO WYKONCZAJĄCE
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA
- MIEZDRA WYKONCZONA

WZGLĘDNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BOGATKI-III ETAP

PRZEKREŚCENIE  
DŁUGOŚĆ  
WZGLĘDNY PLAN

