

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec - etap Ia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą Nr 716/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zmienioną uchwałą Nr 1189/LXI/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 listopada 2022 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec - etap Ia, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i kolejnym numerem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienia użytych w uchwale określeń

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin na podłożu z gleb roślinnych, retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie; nie jest powierzchnią biologicznie czynną, w rozumieniu niniejszej uchwały, powierzchnia tarasów i stropodachów oraz inna niż ww. nawierzchnia nawet jeśli jest urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 8) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;
- 9) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 12) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i kolejnym numerem, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U;
- 3) tereny usług - U;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji - USR;
- 5) tereny usług publicznych - UP;
- 6) tereny usług, składów, magazynów - U/P;
- 7) tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - IW;
- 9) tereny zieleni urządzonej parkowej - ZP;
- 10) tereny rolnicze - R;
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - KDD;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - KDPJ.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi i kolejnymi numerami.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:

- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczonej na dojazd;
- 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 10. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do jej remontu i przebudowy.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:

- 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu
– przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 11. 1. Wskazuje się następujące tereny jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny usług publicznych - UP;
- 2) tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP;
- 3) tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - IW;
- 4) tereny zieleni urządzonej parkowej - ZP;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - KDD;
- 7) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných - KDPI.

2. Ustala się dla inwestycji celu publicznego stosowanie rozwiązań projektowych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 12. 1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zastrzeżeniem § 17.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Zakazuje się niszczenia urządzeń melioracji wodnych, a w szczególności zasypywania rowów melioracyjnych.

7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

8. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

9. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej, na której jest prowadzona.

10. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

11. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 10, kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego.

§ 14. 1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny ZP i USR należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Do czasu skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej 110 kV dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązuje:

- 1) uwzględnienie zasad lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku;

2) zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę związanych z lotniczymi urządzeniami naziemnymi.

2. W zagospodarowaniu obszaru wymienionego w ust. 1 należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18. 1. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z:

- 1) dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonych symbolem KDZ;
- 2) dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD;
- 3) publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych symbolem KDPJ.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy drogi zbiorczej i klasy drogi dojazdowej.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 6 m dla dróg obsługujących do 4 działek budowlanych;
- 2) 8 m dla pozostałych dróg.

5. W przypadku realizacji nieprzelotowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu na ich końcu należy wydzielić plac do zawracania.

6. W przypadku dróg o szerokości mniejszej niż 10 m ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 5 m od osi drogi.

§ 19. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanym lokalem usługowym – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji np. siłowni plenerowych, placów zabaw, boisk sportowych – nie ustala się;
- 5) dla usług publicznych nie wymienionych powyżej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 6) dla usług nie wymienionych powyżej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 7) dla zabudowy składowo magazynowej – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 8) dla terenów infrastruktury technicznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na teren.

2. Ustala się nakaz realizacji nie mniej niż 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla obiektów o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 6 i 7.

3. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

4. Dla zabudowy usługowej oraz składowo magazynowej, ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania dla rowerów.

5. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok lub pasów postojowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20. Ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem o ile nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zakaz budowy indywidualnych (prydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne,
 - b) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż $\phi 160$;
- 3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15kV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi i napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 26;
- 5) skablowanie lub likwidację linii elektroenergetycznych 110 kV.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) zakaz realizowania indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 26;
- 5) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem o ile nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 28. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zagospodarowanie niesegregowanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych;
- 2) obowiązek przystąpienia do zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na terenach oznaczonych symbolem MN/U dopuszcza się budowę budynków gospodarczych w ramach istniejącej na działce budowlanej zabudowy zagrodowej przy spełnieniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych dla terenów MN/U.

3. Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, o których mowa w §16, związane z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV, obowiązują do czasu skablowania lub likwidacji tych linii.

Rozdział 11.

Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 30. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 25% dla terenów oznaczonych symbolem U, U/P;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, USR;
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa garażowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;

2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m² w przypadku budynku z 2 lokalami mieszkalnymi, 600 m² w pozostałych przypadkach,
- dla zabudowy wolnostojącej - 900 m²,

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60%,

c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,

f) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachem spadzistym – 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachem płaskim – 9 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
- zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,

g) geometria dachu:

- dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,

h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

- tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy bliźniaczej - 600 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej - 900 m²,

b) minimalna szerokość frontu działek:

- dla zabudowy bliźniaczej - 15 m,
- dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;

6) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;

7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe,
- c) zabudowa garażowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej;

2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

3) realizację usług nieuciążliwych jako budynki wolnostojące lub jako wbudowane w budynki mieszkalne;

4) zakaz realizacji więcej niż 1 budynku usługowego na 1 działce budowlanej

5) zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;

6) zakaz realizacji usług, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;

7) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie budowę budynków gospodarczych w ramach istniejącej na działce budowlanej zabudowy zagrodowej zgodnie z §29 ust. 2;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m²,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60%,
- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,7,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,

f) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachem spadzistym – 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachem płaskim – 9 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
- zabudowy usługowej - 10 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
- zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,

g) geometria dachu:

- dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie,

h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

- tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek - 900 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek - 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;

10) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;

- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 12) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDPJ z tych terenów.

§ 33. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi nieuciążliwe, w szczególności z zakresu oświaty, zdrowia, opieki, kultury, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii;

b) zabudowa garażowa i magazynowa towarzysząca zabudowie usługowej;

2) zakaz realizacji usług, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 50%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,7,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,

f) maksymalna wysokość:

- zabudowy usługowej - 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych,

- zabudowy garażowej i magazynowej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,

g) geometria dachu:

- dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

- tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,

- zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działek - 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;

5) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 34. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1USR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: terenowe usługi sportu i rekreacji, w szczególności boiska sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe i inne urządzenia służące rekreacji;

2) realizację zagospodarowania towarzyszącego takiego jak:

a) parkingi i dojazdy,

b) ścieżki piesze, rowerowe,

c) elementy wodne;

3) zakaz realizacji budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 35. Dla **terenu usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi publiczne,
 - b) zabudowa garażowa towarzysząca zabudowie usługowej;
- 2) realizację zagospodarowania towarzyszącego takiego jak: place zabaw, siłownie plenerowe i inne urządzenia służące rekreacji, elementy wodne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 40%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,7,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,
 - e) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej - 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy garażowej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,
 - f) geometria dachu:
 - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
 - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 5) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 36. Dla **terenu usług, składów, magazynów** oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zabudowa składowo magazynowa wraz z zapleczem administracyjnym,
 - c) zabudowa garażowa towarzysząca zabudowie wymienionej w lit. a i b;

- 2) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej i zabudowy składowo magazynowej - 2000 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 50%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,7,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej - 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy składowo magazynowej - 12 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy garażowej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,
 - g) geometria dachu:
 - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
 - płyta warstwowa,
 - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 5) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 37. Dla terenów publicznych usług, składów, magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP/PP, 2UP/PP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne, z wyłączeniem usług z zakresu zdrowia, kultury, oświaty, opieki,
 - b) zabudowa składowo magazynowa wraz z zapleczem administracyjnym służąca realizacji celów publicznych,
 - c) zabudowa garażowa towarzysząca zabudowie wymienionej w lit. a i b;
- 2) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy składowo magazynowej - 2000 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 50%,

- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,7,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,
 - f) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej - 12 m przy realizacji maksimum trzech kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy składowo magazynowej – 12 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy garażowej - 6 m przy realizacji maksimum jednej kondygnacji nadziemnej,
 - g) geometria dachu:
 - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
 - płyta warstwowa,
 - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 5) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 38. Dla terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) realizację zabudowy związanej z przeznaczeniem terenu w postaci:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
 - b) obiektów stanowiących zaplecze techniczne i administracyjno-socjalne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - f) geometria dachu:
 - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - tynk, cegła licowa, kamień, drewno i inne materiały naturalne,
 - płyta warstwowa,
 - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek - 1800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 5) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 39. Dla terenów zieleni urządzonej parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona parkowa;
- 2) realizację zagospodarowania towarzyszącego takiego jak:
 - a) parkingi i dojazdy,
 - b) ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw, siłownie plenerowe i inne urządzenia służące rekreacji,
 - c) elementy wodne;
- 3) utrzymanie funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych;
- 4) zakaz realizacji budynków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 90%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy wymienionej w pkt 2 - 6 m;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 40. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
- 3) zakaz realizacji zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej z produkcją rolną;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń melioracji wodnych.

§ 41. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) szerokość zmienną, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) szerokość zmienną, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) szerokość zmienną, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem MN/U zgodnie ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

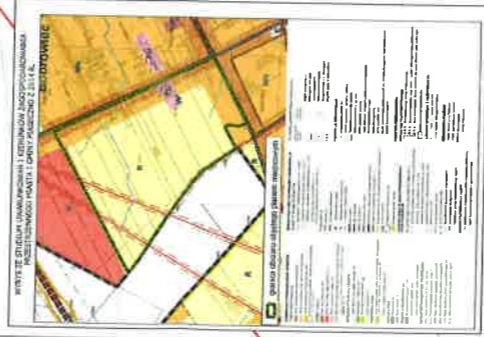
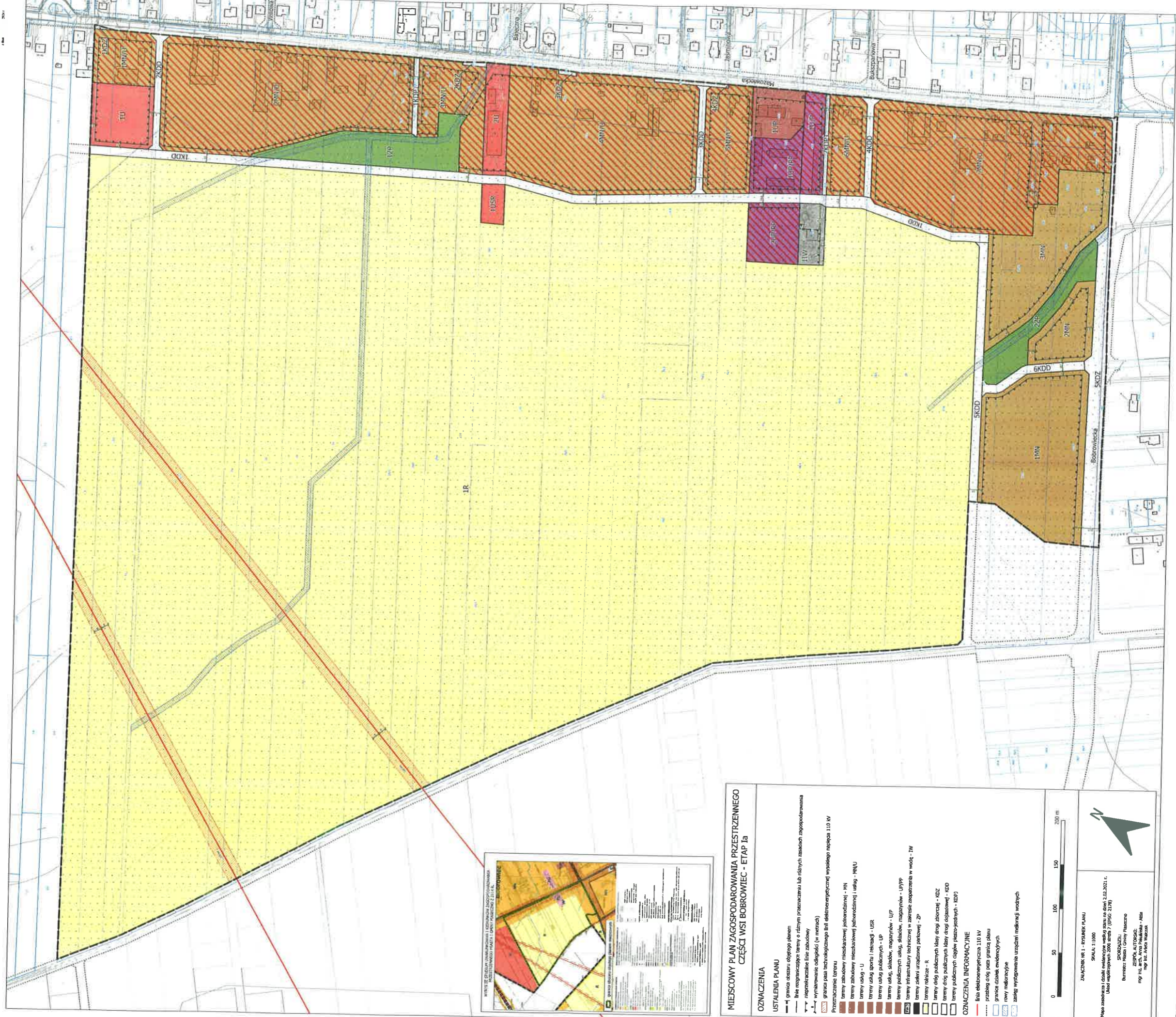
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 44. Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1123/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22 marca 2006 r. Nr 56 poz. 1780) zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1035/LI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 czerwca 2022 r. poz. 6253).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

30.06.2024
RADCA PRAWNY
Joanna Talar
/WA-11152/



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 CZĘŚCI WSI BOBROWIEC - ETAP I_B**

- OZNACZENIA**
- USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zabudach zagospodarowania
 - wyznaczenie linii zabudowy
 - wyznaczenie odległości (w metrach)
 - Przeznaczenie terenu
 - granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
 - tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług - MNW
 - tereny usług - U
 - tereny usług sportu i rekreacji - USR
 - tereny usług publicznych - UP
 - tereny usług, składów, magazynów - UP
 - tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP
 - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - TW
 - tereny zielone urządzonej parkowej - ZP
 - tereny rekreacji - R
 - tereny dróg publicznych klasy dróg zbiorczych - RZ
 - tereny dróg publicznych klasy dróg ogólnokrajowej - KDD
 - tereny publicznych ogólnie rzeczonych - KDP
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- linie elektroenergetyczne 110 kV
 - przebieg linii pasa granic planu
 - granica działek ewidencyjnych
 - rowy melioracyjne
 - zasięg występowania urządzeń melioracji wodnych



ZAMÓWNIK: RM.1 - RYDZANIE PLANU
 SKALA: 1:1000
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, etap I_B z dnia 2.03.2021 r.
 Uchwała Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2021 r. (PM.1.114)
 PROJEKTANT:
 Biuro Architektoniczne Gminy Pleszewo
 ZESPÓŁ AUTORSKI:
 mgr inż. arch. Anna Pukalska - ABA
 mgr inż. Artur Wierzak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Piasecznie rozstrzyga co następuje:

1) W zakresie uwag złożonych do 24 listopada 2023 r. podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu¹

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
2.	7.11.2023	P.G.	Sprzeciw dla przeprowadzenia drogi 3KDD i 5KDD przez działkę, ponieważ posiadacz dojazd od ul. Mazowieckiej i od hydroformi. Jest również droga na końcu działki po stronie gminy Lesznowola.	50/3	3KDD, 5KDD, 5MN/U, IR		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga 3KDD została wyznaczona w związku z poszerzeniem pasa terenu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową do obsługi nowej zabudowy. Droga 5KDD stanowi niezbędne połączenie drogi 3DD z ul. Mazowiecką i została wyznaczona na przedłużeniu ulicy Bukszpauowej.
3.	9.11.2023	T.S.	Brak zgody na skierowanie drogi 1KDL tylko powyżej działki nr 9. Droga powinna przebiegać środkiem granicy między działkami	9, 288	dz. 9 - 1KDL, IR, 1U, 1MN/U, 1KDD dz. 288 – poza obszarem planu		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga 1KDL nie zostanie przeniesiona na granicę między działkami, lecz usunięta z projektu planu, w związku z rozpatrzeniem uwagi nr 6. Jednocześnie wyjaśniam, że działka powyżej działki nr 9 znajduje się poza granicami sporządzanego planu i sposób jej zagospodarowania, w tym ewentualny przebieg drogi, zostanie

¹ W tabeli zachowano oryginalną numerację z wykazu uwag

4.	12.11.2023	sołtys wsi Kamionka	1. Zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (PBC) tak, aby sumował się do 100% ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy (PZ)	cały obszar planu przeznaczony pod zabudowę	PBC 60% dla terenów MN, MN/U PBC 30% dla terenów U, UP, U/P, UP/PP, IW	nieuwzględniona	nieuwzględniona	ustalony w projekcie planu części wsi Bobrowiec – etap II. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony zgodnie ze Studium, a także nawiązuje do zasad zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym z 2006 roku, obowiązującego na części obszaru obecnie sporządzanego planu.
			2. Zwiększenie o 50% wielkości minimalnej powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej i jednorodzinnej	tereny zabudowy MN i MN/U	na terenie MN: - dla zabudowy bliźniaczej - 1000 m ² w przypadku budynku z 2 lokalami mieszkalnymi, 600 m ² w pozostałych przypadkach, - dla zabudowy wolnostojącej - 900 m ² na terenie MNU: 900 m ²	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nawiązują do zasad zagospodarowania wskazanych w planie miejscowym z 2006 roku, obowiązującego na części obszaru obecnie sporządzanego planu.
			3. Zwiększenie liczby miejsc parkingowych: a. Do min. 3 miejsc na każde rozpoczęte 50 m ² pow. użytkowej lokalu użytkowego b. Dla usług sportu i rekreacji – min. 3 miejsca na 500 m ² pow. użytkowej c. Dla usług publicznych niewymienionych powyżej – min. 1 miejsce na 100 m ² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy	cały obszar planu przeznaczony pod zabudowę	§ 19, 1. dotyczący liczby miejsc parkingowych: 3) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m ² powierzchni użytkowej; 5) dla usług publicznych nie wymienionych powyżej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia dotyczące liczby miejsc parkingowych nawiązują do zasad zagospodarowania wskazanych w planie miejscowym z 2006 roku, obowiązującego na części obszaru obecnie sporządzanego planu.

			do 15/1, ponieważ wystarczy pas ochronny o szerokości 5-10 metrów.						zagospodarowanie wód opadowych na terenie wsi Bobrowiec, pełniąc funkcje retencyjne.
7.	22.11.202 3	Z.G., B.T.G.	Przeznaczenie działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu MN/U	36/5	IR	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Wskazana działka położona jest w obszarze R – tereny o funkcji rolniczej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan miejscowy nie może naruszać tego dokumentu w szczególności w kwestii przeznaczenia terenu.
8.	22.11.202 3	M.B., P.B., A.B., A.B.	Przeznaczenie działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu MN/U	36/2	IR	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 7
9.	22.11.202 3	mieszkańcy wsi Bobrowiec, właścici ele działek objętych planem	Przeznaczenie działek objętych planem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu MN/U	36/2, 36/6, 56, 57/6, 55/1, 31/1, 20, 26/3, 9, 15/1, 11, 23/9, 23/4, 27/7, 27/4, 42/1, 50/3, 22/1, 19, 18, 33/1, 39/4, 10/1	IR, uzupełniająco: tereny MN/U, 1ZP, 1U, tereny KDD, IKDL, IKDP, 3KDDZ	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Wskazane działki położone są częściowo w obszarze R – tereny o funkcji rolniczej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan miejscowy nie może naruszać tego dokumentu w szczególności w kwestii przeznaczenia terenu.
10	22.11.202 3	T.D.	1. Przeznaczenie działki na teren rolny z możliwością zabudowy	36/6	IR, 3KDD, 3MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Wskazana działka położona jest częściowo w obszarze R – tereny o funkcji rolniczej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan miejscowy nie może naruszać tego dokumentu w szczególności w kwestii przeznaczenia terenu
			2. Brak zgody na wykonanie drogi 3KDD, która nie jest drogą przelotową i nie odciąża ul. Mazowieckiej.		IR, 3KDD, 3MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga 3KDD została wyznaczona w związku z poszerzeniem pasa terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową do obsługi nowej zabudowy.
12	23.11.202 3	T.L.	Zmiana położenia projektowanej drogi.	55/1	3KDD	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga 3KDD została wyznaczona w związku z poszerzeniem pasa

												terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową do obsługi nowej zabudowy.
13	24.11.202 3	S.L.	Zmiana usytuowania - w stronę ulicy Zielonej - drogi równoległej do ul. Mazowieckiej. Obecnie droga zaprojektowana jest zbyt blisko zabudowań i jej funkcję zastępuje ul. Mazowiecka	56, 57/6	3KDD	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 12		
14	24.11.202 3	E.N, W.N.	1. Uwaga do wyznaczenia zieleni urządzonej parkowej oraz drogi dojazdowej.	20, 26/3	IZP, IKDD, 1R, IMN/U, IKDP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Teren zieleni został wskazany w celu ochrony rowu i terenów przyległych przed zabudową. Teren ZP ma wspomagać zagospodarowanie wód opadających na terenie wsi Bobrowiec, pełniąc funkcje retencyjne. Droga IKDD została wyznaczona w związku z poszerzeniem pasa terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową do obsługi nowej zabudowy.		
			2. Odrobinienie działek	20, 26/3	IZP, IKDD, 1R, IMN/U, IKDP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 9		
15	24.11.202 3	E.K.	Brak zgody na budowę drogi IKDD na działce, ponieważ będzie utrudniać dojazd do pola.	15/1	IKDD	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga IKDD została wyznaczona w związku z poszerzeniem pasa terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową do obsługi nowej zabudowy.		
16	18.10.202 3	J.F.	Sprezciv inwestycji	cały obszar planu	-	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Planem miejscowym objęto obszar, dla którego w większości obecnie nie obowiązują żaden plan miejscowy, wobec czego możliwe byłoby inwestowanie na tym terenie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Plan miejscowy został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, w tym w celu		

											pozostawienia przewidzianej części obszaru w dotychczasowym rolnym użytkowaniu.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

2) W zakresie uwag złożonych do 12 czerwca 2024 r. podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu²

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko o i imię, nazwa jednostki i organizacja i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi				Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	20.05.2022	JL	1. Protestuję przeciwko usytuowaniu terenu zielonego wzdłuż kanału zbiorczego. Zgadza się na pas ochronny 7-10 m wzdłuż kanału.	27/4, 27/7	IZP, pozostałe to IKDD, 1R	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona dla działki 27/7 z zachowaniem pasa ochronnego wzdłuż rowu. Uwaga nieuwzględniona dla działki 27/4, którą wskazano jako tereny zielone, które zgodnie z Programem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego wykonanym w 2022 r. mają stanowić obszar naturalnej retencji wód opadowych.
3.	10.06.2022	TL	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	55/1	1R, 7MN/U, 1KDD, 4KDD	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia terenu rolnego oznaczonego w planie symbolern 1R na cele mieszkaniowe bądź mieszkaniowo-usługowe nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium tereny mają dominującą funkcję rolniczą i takie przeznaczenie zostało powrózone w planie miejscowym. Istotne znaczenie ma również fakt występowania kompleksów

² W tabeli zachowano oryginalną numerację z wykazu uwag

									gruntów rolnych III klasy bomiacyniey.
4.	10.06.2022 4	SL	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) lub jednorodzinnej (MNU) lub jednorodzinnej z usługami (MNU).	56, 57/6	1R, 7MN/U, 1KDD		nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
5.	10.06.2022 4	JJ, TJ	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	39/4	1R, 5MN/U, 1KDD, 3KDD		nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
6.	10.06.2022 4	JJ, TJ	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	10/1	1R, 1MN/U, 1U, 1KDD, 2KDD		nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
7.	10.06.2022 4	JJ	Przesunięcie pasa gruntu o szerokości 3,5 m z działki 39/3 i 39/4 przeznaczonego na poszerzenie drogi 36/2 na pas gruntu działki 36/6 o szerokości 3,5 m, ponieważ właścicielka działki 36/6 ustanowiła w akcie notarialnym służebność przejęcia i przejazdu tej szerokości dla właścicieli działki 36/2.	39/3, 39/4, 36/2, 36/6	39/3 – 3KDD, 5MN/U 39/4 - 3KDD, 5MN/U, 1KDD, 1R 36/2 – 3KDD 36/6 – 3KDD, 4MN/U, 1KDD, 1R		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga publiczna nie jest tym samym co służebność przejęcia i przejazdu, która została ustanowiona na rzecz konkretnych podmiotów. Właściciel działki, na której ustanowiona została służebność nie złożył uwagi do planu. Ustalony przebieg drogi publicznej solidarnie obciąża właścicieli dwóch nieruchomości.
15.	11.06.2022 4	WZ	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej	31/1	1R, 4MN/U, 1KDD		nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3

			jednorodzinnej z usługami (MNU).							
16	11.06.202	JL	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	27/4, 27/7	1R, 1ZP, 1KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
17	11.06.202	EK	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	15/1	1R, 1KDD, 2KDD, 2MN/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
18	11.06.202	PG	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	50/3	1R, 6MN/U, 1KDD, 4KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
19	11.06.202	MD	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	23/4	1R, 1ZP, 1KDD, 1KDP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
20	11.06.202	JB	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	42/1	1R, 1KDD, 5MN/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
21	11.06.202	TD	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako	36/6	1R, 4MN/U, 1KDD, 3KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3

			terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).								
22	11.06.202 4	TD reprezen tująca 27 mieszka ńców wsi Bobrowi ec	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	36/2, 36/5, 64/12, 18, 19, 56, 57/6, 20, 26/3, 36/6, 10/1, 39/4, 23/4, 50/3, 116/1, 27/7, 27/4, 11, 55/1, 15/1, 42/1	1R, 1U, 1-2MNU, 4-7MN/U, 3MN, 1- 2ZP, 1-4KDD, 6KDD, 1KDP, 3- 4KDP działka 116/1 – poza obszarem planu		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 3
23	11.06.202 4	MB, PB, AB, AB	Ustalenie przeznaczenia terenu działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU).	36/2	1R, 1KDD, 3KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 3
24	12.06.202 4	ZG, BTG	Ustalenie przeznaczenia terenu działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU).	36/5	1R		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 3
25	12.06.202 4	BZ	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	22/1	1R, 1ZP, 1KDD, 2MNU		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 3
26	12.06.202 4	MB, GB	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	18	1R, 1ZP, 1KDD, 2MNU		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 3

27	12.06.202	GB	Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).	19	1R, 1ZP, 1KDD, 2MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
28	12.06.202	AZ	1. Wnoszę o dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w §10 ust. 1	-	§10 ust. 1 o treści: Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do jej remontu i przebudowy	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków jest możliwa przy zachowaniu zasad zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
			3. Obsługa komunikacyjna terenu IIW (do czasu powstania drogi I KDD) wymaga ciągu pieszo-jazdnego o szerokości 5 m, tymczasem ciąg 2KDP ma szerokość 4,5 m.	IIW, 2KDP	§38 pkt 6 – teren IIW – obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych; §43 pkt 3 – teren 2KDP – publiczny ciąg pieszy, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych MN i MN/U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Teren IIW obecnie korzysta z tego dojazdu mimo jego szerokości mniejszej niż 5 m. W planie dopuszczono wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
			4. Zapis §23 pkt 4 dot. spływu wód sugeruje zmianę ukształtowania terenu, podczas gdy w rozporządzeniu ws. warunków technicznych ustalony jest zakaz dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.	-	§23 pkt 4 o treści: obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zastosowany zapis o kształtowaniu powierzchni działek nie narusza przepisów odrębnych.

29	12.06.2024	EN, WN	1. Ustalenie przeznaczenia terenu objętego MPZP jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 2. Brak zgody na tereny zielone wzdłuż rowów. 3. Brak zgody na planowaną drogę.	20, 26/3	20 - 1R, 1ZP, 1KDD, 2MN/U 26/3 - 1R, 1ZP, 1KDD, 1KDP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 3
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Obszar działek wskazano jako tereny zieleni, które zgodnie z Programem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego wykonanym w 2022 r. mają stanowić obszar naturalnej retencji wód opadowych
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga 1KDD równoległa do ulicy Mazowieckiej to droga zaprojektowana do obsługi terenów wyznaczonych dla rozwoju zagospodarowania innego niż rolne. Droga ta powinna zachować ciągłość przebiegu i zapewnić połączenia z innymi drogami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę, terenów dróg publicznych, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej finansowane będą z budżetu gminy lub ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec –
etap Ia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec – etap Ia sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno” przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr 716/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec oraz uchwałą nr 1189/LXI/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec.

Teren planu obejmuje powierzchnię ok. 87,3 ha i jest położony w zachodniej części wsi Bobrowiec poniżej ulicy Żwirowej, między ulicami Mazowiecką, Bobrowiecką i drogą polną wzdłuż zachodniej granicy wsi, z wyłączeniem fragmentu wydzielonego do etapu Ib. Wieś Bobrowiec znajduje się w północnej części gminy Piaseczno.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje głównie tereny rolnicze. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej stanowiącej wschodnią granicę obszaru ukształtowała się zabudowa o charakterze mieszanym. Występuje tu zarówno zabudowa zagrodowa, jak i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Na części terenów rolnych zaprzestano działalności rolniczej. Znajduje się tu także ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania. W obszarze funkcjonuje wiele punktów usługowych m.in. salon fryzjerski, warsztat samochodowy, baza transportowa, sklepy z art. budowlanymi, ale też prywatna szkoła podstawowa oraz budynek gminny, w którym znajduje się siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej oraz świetlica sołecka.

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego głównym celem jest zachowanie dużej części terenu w użytkowaniu rolniczym, który ma funkcjonować jako tereny upraw, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk. Tereny wzdłuż ul. Mazowieckiej mają dalej pełnić funkcje mieszane. Zachowano tu także teren usług, składów i magazynów, które przeznaczono na ten cel zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i aktualnym sposobem użytkowania terenu. Podobnie zachowano w postaci terenu usług sportu i rekreacji teren funkcjonującego boiska i siłowni zewnętrznej. Nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na tyłach zabudowy funkcjonującej wzdłuż ulicy Mazowieckiej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako nowy pas zabudowy wzdłuż ulicy Bobrowieckiej. Druga kategoria nowych terenów to tereny przeznaczone na cele publiczne, w tym teren usług publicznych, który wyznaczono na terenie użytkowanym przez ochotniczą straż pożarną, teren infrastruktury technicznej związany z istniejącą stacją uzdatniania wody oraz teren publicznych usług, składów i magazynów, wyznaczony na terenach pomiędzy OSP a SUW, wzmacniając funkcje publiczne w dotychczasowym położeniu terenów gminnych. Ponadto uciążliwość usług, składów i magazynów w obszarze planu ma się zamykać w obszarze działki budowlanej. Tereny publiczne uzupełniają tereny zieleni publicznej, które wskazano wzdłuż rowów melioracyjnych przecinających obszary wskazane pod zabudowę mieszkaniową przy ulicy Bobrowieckiej oraz ulicy Mazowieckiej. Całość uzupełnia wyznaczony publiczny układ komunikacyjny klasy zbiorczej i dojazdowej oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne ułatwiające dotarcie do terenów publicznych.

W sporządzanym planie miejscowym tereny przeznaczone do zabudowy stanowią 20,6% obszaru planu, tereny komunikacji publicznej 3,0%, a tereny otwarte 76,4%.

Zgodnie ze Studium plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług, składów, magazynów, tereny infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, tereny rolnicze oraz uzupełnia je terenami publicznymi dla różnego rodzaju usług i zieleni oraz układu drogowego. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U;
- tereny usług - U;
- tereny usług sportu i rekreacji - USR;
- tereny usług publicznych - UP;
- tereny usług, składów, magazynów - U/P;
- tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP;
- tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - IW;
- tereny zieleni urządzonej parkowej - ZP;
- tereny rolnicze - R;
- tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - KDZ;
- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - KDD;
- tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných - KDPJ

Podczas prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu sprzed zmiany ustawy, która weszła w życie 24 września 2023 r.. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od osób prywatnych. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej. Wnioski dotyczyły odrolnienia działek oraz ustalenia zasad zagospodarowania takich jak w obowiązującym planie dla wschodniej części wsi. Wnioski te zostały uwzględnione w zakresie zgodnym ze Studium.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 25 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 24 listopada 2023 r. złożone zostało 16 uwag. Burmistrz uwzględnił 3 uwagi w całości oraz 2 uwagi w części. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione ponieważ proponowane rozwiązania utrudniałyby obsługę komunikacyjną nowej zabudowy, odbiegały znacząco od rozwiązań obowiązującego planu, do którego nowy projekt nawiązuje, nie były zgodne ze Studium, nie uwzględniały potrzeb publicznych.

W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu. Następnie powtórzono w niezbędnym zakresie uzgodnienia projektu planu i ponownie wyłożono projekt planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2024 r. do 27 maja 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 20 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12 czerwca 2024 r. złożone zostało 29 uwag. Burmistrz uwzględnił 8 uwag w całości oraz 2 uwagi w części. Pozostałe uwagi w większości dotyczące zmiany przeznaczenia terenu nie zostały uwzględnione ponieważ proponowane rozwiązania nie były zgodne ze Studium. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie będą w sposób znaczący wpływać na środowisko, dodatkowo część projektowanych ustaleń może mieć wpływ pozytywny. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. Jednocześnie ustalenia planu generują wysokie koszty związane z wykupem gruntów na cele publiczne oraz związane z budową dróg, sieci infrastruktury i urządzeniem terenów zieleni.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,
 - zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
 - nakaz ograniczania uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
 - zakaz niszczenia, urządzeń melioracji wodnych, w tym zasypywania rowów melioracyjnych,
 - ustalenie dla prawie 75% obszaru objętego planem przeznaczenia pod tereny rolne;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
 - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
 - ustalenie stosowania zasad uniwersalnego projektowania przy realizacji inwestycji celu publicznego, zapewniającego dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy oraz terenów publicznych służących rekreacji oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru,
 - zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu na obszarach objętych planami miejscowymi;
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczenie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - wyznaczenie terenów do realizacji inwestycji celu publicznego,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - uwzględnienie terenu stacji uzdatniania wody w planie miejscowym,
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalenie w planie nowych terenów zabudowy o zasięgu zgodnym z obowiązującym Studium i ukształtowanie ich jako pasy zabudowy wzdłuż istniejących dróg,
 - uzupełnienie układu drogowego zapewniającego dogodną komunikację pieszą i kołową;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy mają dostęp do transportu zbiorowego prowadzonego w ulicy Mazowieckiej i Bobrowieckiej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
 - ustalono tereny dróg publicznych o parametrach umożliwiających realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz oświetlenia,
 - wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnych ułatwiających dotarcie do terenów publicznych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
 - przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,
 - nowe tereny zabudowy wyznaczono wzdłuż istniejących dróg w obszarze objętym zasięgiem sieci infrastruktury technicznej.

Sporządzony plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zadaniem planu miejscowego jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań, tak aby umożliwić dalszy rozwój gminy w sposób zrównoważony. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Arteta Walczak

II ZASTĘPCA BURMISTRZA
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. Robert Widz

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. Robert Widz
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno