

UCHWAŁA NR 1412/XLVI/2014
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 14 maja 2014 r.

w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części wsi Bobrowiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 ze zm.) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 721/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24.10.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar ograniczony:

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

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

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

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

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

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;

2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
 - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym,
 - 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic,
 - 6) wymiarowanie odległości (w metrach).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

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

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

§ 6.

W planie ustala się:

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

§ 7.

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

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

§ 8.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,
 - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,
 - c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
- 4) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

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

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

§ 9.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2,0m².
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
 - 1) front nowo wydzielonej działki – min. 20.0 m,
 - 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 900 m²,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem MNe – 1500 m²;
- 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 70° – 110°;
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji infrastruktury.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

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

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;
- 2) ustala się obowiązek dokonania inwentaryzacji zieleni przed przygotowywaniem projektu budowlanego;
- 3) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- 4) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 5) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 7) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 8) plan przyjmuje kwalifikację terenów MN i MNe do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 12.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną, której północno-zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie;
2. W granicach planu ustala się:
 - 1) 1KDW – droga wewnętrzna o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,0 m.

§ 13.

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

§ 14.

1. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – min. 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
 - 2) usług - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych drogach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;
3. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
4. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych.

§ 17.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

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

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

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy nisko siarkowy, odnawialne źródła energii.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 20.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
5. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
6. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

W zakresie telekomunikacji:

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

2. Plan dopuszcza budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 22.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.
2. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenu :

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

2. Zasady zagospodarowania terenu :

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

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

- 1) plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 900 m²;
- 2) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 6 pkt 4 niniejszego tekstu planu;
- 3) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,0 m;
- 4) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci od 35⁰ do 45⁰ z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
- 5) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami ;
- 6) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;
- 7) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,1;

- 8) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,7;
- 9) plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki;
- 11) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż 70° i nie większym niż 110°;
- 12) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 20,0 m.

§ 24.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNe

1. Przeznaczenie terenu :

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

2. Zasady zagospodarowania terenu :

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

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

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

Rozdział 4.
Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 25.

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

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

Rozdział 5.
Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 26.

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

§ 27.

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

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 29.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 30.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

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

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

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

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

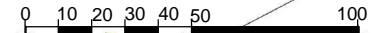
Stosownie do art. 17 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy” nr 42 (461)W1 z dnia 16 listopada 2012 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu , a także poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały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

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

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

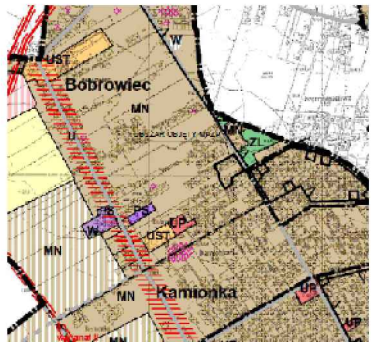
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 14 maja 2014 r.

skala 1 : 1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi BOBROWIEC

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



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

OZNACZENIA

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

PRZEZNACZENIE TERENU

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

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno	
Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno	Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi BOBROWIEC	
temat planu:	KYŚUNEK PLANU - załącznik Nr 1 do Uchwały
autor:	PROJEKTU PLANU: Urbanista mgr inż. Jacek Rydzkowski oraz do gł. prz. 1120 90 CCU Nr wpis. WA-178 mgr inż. Magdalena Kabała-Rybicka
data wykonania:	mgr inż. Wacław Kowalski 2014r.

Bobrowiec
STAROSTA PIASECZYŃSKI
Wydział Geodezji i Katastru
Pobawia się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do parafowania przez geodezyjne i kartograficzne
wzrostu
i zwerifikowanym pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych z up. Starosty Piaseczno
Piaseczno 2013-03-14
Anna Adamek-Strzeńska

Utworzono systemem GEO-MAP. Skala 1 : 1000. Wymiary: 1418x1014. Agnieszka Kowalska dn.: 2013.03.14 godz.: 11:20:02. Os.: 1/1 (Lubaga)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1412/XLVI/2014

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 14 maja 2014 r.

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

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

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

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

§ 1.

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

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

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

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

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

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

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

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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