



Miasto i Gmina Piaseczno
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Bobrowiec
TEKST PLANU

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI BOBROWIEC**

Sporządził:

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO**

WYKONAWCY:

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 PIASECZNO UL. KOŚCIUSZKI 5**

AUTORZY:

- urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
nr upr. do pl. prz. 1120/90
OIU NR WPISU WA-178
- opracowanie graficzne: mgr Wojciech Rosochacki

Uchwała Nr 1456/XLIX/2010 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI z dnia 7.07.2010r

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Bobrowiec
(Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 17MN/U, 30 KDW i część 25MN- teren I na
załączniku graficznym Nr 1 oraz 1US – teren II na załączniku graficznym Nr 2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717) w związku z Uchwałą Nr 947/XXXIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1123/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1780 z dnia 22.03.2006 r.), Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

DZIAŁ I. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zwaną w treści niniejszej uchwały planem..

§ 2.

Planem objęto:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych 117/11, 117/12, 120/13, 120/16, 120/19 (**teren I**) stanowiące obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:500 będący załącznikiem nr 1;
- 2) części działki o numerze ewidencyjnym 87 (**teren II**) stanowiącą obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:500 będący załącznikiem nr 2.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2) 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.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5.

1. Załączniki graficzne nr 1 i nr 2 odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linie rozgraniczające ulic,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
- 8) **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,
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 10) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.
- 11) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy jego gabarytami, wysokości i.t.p. wyróżnikami;
- 12) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział I.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 7.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa i usługowa.

§ 8.

Plan ustala linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 9.

Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług sportu - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/US**.

Ustalenia dotyczące warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem

§ 10.

1. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Plan ustala następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg publicznych -5.0 m.
4. Plan ustala minimalne odległości zabudowy od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 5.0 m.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
6. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych niebędących budynkami);
 - 3) plan ustala realizację zabudowy krytej stromymi dachami, o nachyleniu połaci do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi;
 - 4) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

§11.

Plan ustala następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1. Ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.
3. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
4. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
5. Ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6m. od poziomu terenu,
6. Ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
7. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - 2) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
8. Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami,
9. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
10. Ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej. 1,5m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

§ 12.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam,
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 2m²,
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
4. Ustalenia pkt. 1 i 2 dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
5. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, bariery, słupki itp. dla przynajmniej jednego terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13.

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek na działki budowlane na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w dalszej części § 13.
 - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%;
 - 3) nakazuje się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek;
2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - a) **1.000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
 - b) **900 m²** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
 - c) **600 m²** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - d) **350 m²** dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/US**:
 - a) **1.000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
 - b) **900 m²** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
 - c) **600 m²** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
3. Przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w §13 ust. 2 pkt 1, 2.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 pkt. 1, 2 wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w pkt. 1,2
 - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
5. Przy wydzielaniu nowych działek oraz ich podziałach na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Ustala się, że front nowo wydzielanych działek nie może być inny niż:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej- 18,0 m;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej- 15,0 m;
 - c) dla zabudowy szeregowej – 8,0 m.
7. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach poszczególnych terenów pod warunkiem , że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§14.

1. Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren II) obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumencie powołującym ten Obszar oraz :
 - 1) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 2) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
 - 3) ustala się konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,
 - 4) poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów melioracyjnych możliwe jest po uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - 5) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
 - 6) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m licząc od górnej krawędzi cieku wodnego położonego wzdłuż północnej granicy planu .
2. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 3) wprowadza się 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) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
 - 5) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem:

- a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich
- 6) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 9) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów
3. Plan ustala nakaz przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z zarządzającym siecią.
4. Dla terenów nieobjętych siecią melioracji (teren I) dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających w uzgodnieniu z zarządcą sieci kanalizacyjnej.
5. Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
7. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
8. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.
9. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p. / 1 mieszkanie
 - 2) dla usług - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
11. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo- usługowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 2

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla terenów MN/U plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej – z zastrzeżeniem na jednej działce inwestycyjnej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej na działce z zabudową wolnostojącą i bliźniaczą.
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 4) zakazuje się realizacji zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych na działkach z zabudową szeregową,
 - 5) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu mat. budowlanymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów,
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m (3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – do 12 m (2 kondygnacje użytkowe),
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§15 ust. 10**,
 - 9) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§13 ust 2 pkt 1**,
 - 10) front działki powstałej w wyniku podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, dla zabudowy bliźniaczej 15 m a dla zabudowy szeregowej 8,0 m,
 - 11) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna –60%;
 - 12) Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40 % powierzchni ogólnej działki;
 - 13) Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – **0,75**
 - 14) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
 - 15) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
 - 16) ustala się kolorystykę budynków:
 - a. dachy budynków mieszkalnych powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - b. elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
3. Obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami **§14**

§ 17.

1. Dla terenu MN/US plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej z dopuszczeniem usług sportu.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz usług sportu i rekreacji ,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu ,
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m (3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - 5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usług sportu – do 12,0 m (2 kondygnacje użytkowe),
 - 6) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§13 ust. 2 pkt 2**,
 - 7) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,

- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 15 ust. 10 ,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej 15 m,
 - 10) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
 - 11) Powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.
 - 12) Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – **0,75**.
 - 13) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
 - 14) ustala się kolorystykę budynków:
 - a) dachy budynków mieszkalnych powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
3. Obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 14.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 18.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem układem zewnętrznym poprzez ulice , których linie rozgraniczające wyznaczono w planie
2. W granicach planu ustala się:
 - 1) dla terenu „I” – płn.- wschodnią linię rozgraniczającą ulicy lokalnej, pld- wschodnią linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej i płn. – zachodnią linię rozgraniczającą ulicy dojazdowej;
 - 2) dla terenu „II” - zachodnią linię rozgraniczającą ulicy dojazdowej.
3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość – 6,0 m.
4. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulic, dla których w planie ustalono linie rozgraniczające.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 10,

Rozdział 4

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 20.

1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż.) z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody znajdujące się poza obszarem opracowania.
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Plan ustala, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

Kanalizacja

§ 21.

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej;

3. Plan dopuszcza stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków,
4. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki.
6. Plan zakazuje zrzutu ścieków innych niż wody opadowe do czasu wykonania przebudowy kanału
7. Plan zakazuje zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio związanych z kanałem
8. Plan nakazuje przebudowę rurociągów melioracyjnych w przypadku kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi – na podstawie projektu i pozwolenia wodnoprawnego
9. W przypadku wystąpienia kolizji rurociągów melioracyjnych z inwestycją liniową lub przyłączami plan nakazuje podjęcie działań służących ochronie systemu melioracyjnego
10. Plan zakazuje wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami
11. Plan ustala nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
12. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 22.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
5. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.
6. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną,
7. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 16.
8. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Telekomunikacja

§ 23.

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie
2. Dopuszczenie świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez innych operatorów niż TPSA.
3. Dopuszcza się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich
4. Zakaz lokalizowania masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych.

Gazownictwo

§ 24.

1. Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą,
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
5. Plan ustala 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 określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

Ciepłownictwo

§ 25.

1. Plan ustala, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 26.

1. Plan ustala wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem.
2. Plan ustala w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo plan przyjmuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów do sieci kanalizacji.
5. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi,

Rozdział 5

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 27.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości :
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z oraz usługowej nieuciążliwej (MN/U)- 20%,
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług sporu (MN/US) – 20%.
2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu w stosunku do poprzedniego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28.

W granicach obszarów określonych w § 2 oraz wyznaczonych na załącznikach nr 1 i nr 2 w zakresie problematyki objętej ustaleniami niniejszej uchwały traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1123/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1780 z dnia 22.03.2006 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec.

§ 29.

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

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorom dokumentacji formalno - prawnej.

§ 31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej