



**ZMIANA MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI BOBROWIEC**

zatwierdzonego Uchwałą Nr 1123/XLVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1780 z dnia 22 marca 2006 r.)

Sporządził:
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

czerwiec 2010 r.

**UCHWAŁA Nr 1437/XLVIII/2010
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 16.06.2010 r.**

**w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi BOBROWIEC**

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 z późn. zmianami) w związku z Uchwałą Nr 561/XXI/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 74/IV/2007 z dnia 24 stycznia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Bobrowiec**, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1123/XLVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 roku , 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 dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar działek o nr ew. 113/22 do 113/25, 113/30, 113/31, części działek 114/14, 114/5, działek o nr ew. 114/16 do 114/33, działek 14/38, 114/44, 114/45, 114/46 , którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

1. § 3.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
3. Plan nie określa ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, , ze względu na brak odnośnych ustaleń dla terenu objętego planem, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 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 2 do uchwały.

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 3) linie rozgraniczające ulic,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 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 usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki na tę działalność przeznaczoną.
- 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, ciągu pieszego, 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 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) **WOCHK** – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział I.

Ustalenia dotyczące przeznaczania 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.

§ 8.

Plan ustala linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach 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 - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
2. Tereny lasów oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**.

§ 10.

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

- droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem przeznaczenia **KDD**.
2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji plan ustala:
- droga wewnętrzna - oznaczona symbolem **KDW**,

§ 11.

1. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Na obszarze, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy rozporządzeń dot. w/w obszaru .

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

§ 12.

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 linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDD - 5,0 m**.
4. Plan ustala minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW – 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) zachowuje się istniejące obiekty wymienione w pkt. 2, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 3) plan zaleca by zabudowa kryta była stromymi dachami, o nachyleniu połąci do **45°**; przy czym dopuszcza się 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.

§13.

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 – zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami,
9. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,

§ 14.

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. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno- plastycznych o powierzchni większej niż 3 m²,
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
5. Ustalenia pkt. 2 i 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) Plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu ;
 - 2) Plan adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg oznaczonych na rysunku planu;
 - 3) Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania każdej działki oraz minimalnych szerokości frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**
 - a) **1.000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej realizowanej na jednej działce,
 - b) **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 ust. 2 pkt 1.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 pkt. 1 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) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej ;
5. Ustala się , że front nowo wydzielanych działek nie może być inny niż :
 - 1) Dla zabudowy wolnostojącej – 18, 0 m.
 - 2) Dla zabudowy bliźniaczej – 15,0 m.
6. Przy wydzieleniu nowych działek na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§16.

1. Plan wskazuje granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu,
2. Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumencie powołującym ten Obszar,
3. 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) nad rurociągami drenażowymi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
 - 4) ustala się konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenażowego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,
 - 5) 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,
 - 6) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
 - 7) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich
 - 8) 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.
 - 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 10) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 14) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§17.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowiska archeologiczne oznaczonego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami: **AZP 60-66/38**, w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu .
2. Na obszarach stref , o których mowa w ust. 1 ustala się :
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - 3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Plan ustala nakaz wykonania zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej , wyprzedzającej realizację planowanej zabudowy w opracowywanym obszarze
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. 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.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. 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.
7. 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 szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.
8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
9. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla :
 - 1) zabudowy mieszkaniowej - 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.
10. 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

§ 19.

1. Dla terenów **1MN i 2 MN** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: **tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – **do 12,0 m** (wraz z poddaszem użytkowym),
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§18 pkt 10**,
 - 6) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§15 ust 2** .

- 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż **18 m** dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej **15 m**,
- 8) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
- 9) ustala się realizację zabudowy krytej stromymi dachami , o nachyleniu połaci do **45 °** , przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami , gzymsami lub dachami płaskimi z urządzona zielenią ;
- 10) ustala się kolorystykę budynków:
 - a) dachy 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 **§16**
4. Powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż **70%** powierzchni ogólnej działki;
5. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;
6. Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – **0,5**.

§ 20.

1. Dla terenów **ZL** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu :
tereny lasów

Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 3) Nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, po nasadzeniu lasu, zgodnie z planami urządzania lasów.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 21.

1. Układ drogowo-uliczny stanowi ulica dojazdowa, a także droga wewnętrzna wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne ustala się poprzez istniejącą ulicę Główną
3. Ulica dojazdowa tworzy publiczny układ komunikacyjny,
4. Plan ustala :
 - 1) Zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Leśnej ,
 - 2) Północno wschodnią linię rozgraniczającą ulicy Głównej ,
5. Droga wewnętrzna tworzy wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny,
6. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:
 - 1) droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m
 - 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW– minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 7 m.

§ 22.

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 23.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej,
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

§ 24.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami **§18, pkt.10** .

Rozdział 4

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 25.

1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poz.) z gminnej sieci wodociągowej.
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

§ 26.

1. Ustala się 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 wodociągowej i kanalizacyjnej.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych i wewnętrznych, siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych z WZMiUW.
6. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
7. Ustala się 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.

Elektroenergetyka

§ 27.

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. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

Gazownictwo

§ 28.

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 szafka 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 jezdnią na koszt inwestora budowy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 29.

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.

Ciepłownictwo

§ 30.

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.

Telekomunikacja

§ 31.

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych standardów przez operatorów sieci.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32.

Ustala się do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianymi ustaleniami planu możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach oraz sposobu użytkowania terenu nie kolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów w obszarze planu.

§ 33.

W granicach obszaru określonego w § 2 i wyznaczonego na załączniku nr 1, w zakresie problematyki objętej ustaleniami niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr 1123/XLVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1780z dnia 22 marca 2006 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec

§ 34.

Do czasu przebudowy lub modernizacji plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 35.

1. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN - 20%**,
 - 2) dla terenów leśnych – **ZL - 1%**
 - 3) dla terenów **K - 1 %**
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 poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego .

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 37.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 1437/XLVIII/2010 z dnia 16.06.2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi BOBROWIEC .

Stosownie do art. 42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami) podaję do wiadomości :

1. Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

- 1) Informację o przystąpieniu do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu i zbieraniu wniosków podano do publicznej wiadomości poprzez : Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej . Ogłoszenie opublikowano – Gazeta Piaseczyńska Nr 2 (160) z dnia 24.02.2009 r. ,
- 2) Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej . Ogłoszenie opublikowano - Kurier Południowy Nr 5 (328)/W1 z dnia 05.02.2010 r.

2. Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:

W terminach wskazanych w wyżej wymienionych obwieszczeniach i ogłoszeniach w zarówno w postępowaniu zbierania wniosków jak i uwag nie zgłoszono żadnych wniosków czy też uwag .

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art.27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.