

MIASTO I GMINA PIASECZNO

**UCHWAŁA nr 65/V/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
Z DNIA 24.02.2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzenne-
go części wsi **Bąkówka****

**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 65/V/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE Z DNIA 24.02.2011 r.
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BĄKÓWKA

Na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 1092/XXXII/2009 r. z dnia 8.07.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka zatwierdzonych Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 575/XXVI/04 z dnia 30 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 240 poz. 6446) oraz Nr 165/VIII/2007 z dnia 18.04.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 140 poz. 3789 z dnia 21.07.2007 r.), Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

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

§ 3

Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. 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 2 do uchwały.

§ 4

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala:

- 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 publicznej ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarze objętym planem.

§5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania ,
 - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi (**MN, ZN, KDD, KDW**)
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną .

§6

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Uchwale** o ile z treści uchwały nie wynika inaczej należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zatwierdzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka - etap I jako realizację Uchwały nr 1092/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 8.07.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej terenu** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami nie stanowiącą dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0 m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów, ganków, tarasów, wykuszy itp. elementów;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć pomieszczenia funkcji usługowej w budynkach o funkcjach mieszkaniowych, 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.
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych lub nieprzekraczalny wymiar budynku liczony w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku niebędącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych technicznych do najwyższego punktu przekrycia dachu.
- 9) **znakach informacyjno – plastycznych** – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest regulowane przepisami odrębnymi.
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków na danej działce do jej powierzchni.
- 11) **przepisach szczególnych odrębnych**- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

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.

§ 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2. Tereny zieleni naturalnej związanej z ciekami wodnymi, chronionej. - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
3. Tereny komunikacji:
 - 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** ;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka jest:

1. Umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego.
2. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
3. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 10.

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem, nadrzędnym zadaniem jest zachowanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.

§ 12.

Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu .Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar .

§ 13.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

1. Realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przez spełnienie standardowych środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
2. Ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązków sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany z godnie z przepisami szczególnymi za wyjątkiem:
 - a. dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - b. obiektów infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi a wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
4. Oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza nie może wykraczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną 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.

§ 14.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Plan ustala, że wszelkie prace wymagające wykonania odwodnienia budowlanego lub kanalizacji deszczowej oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego w tym również podwyższenie terenu oraz jakichkolwiek czynności mogących naruszyć spływ wód powierzchniowych i stosunki gruntowo-wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami prawa wodnego;
2. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
3. Plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów;
4. Plan nakazuje zachowanie istniejących cieków wodnych;
5. Plan zakazuje wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
6. Plan zakazuje samowolnych przeróbek kanałów deszczowych bez wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień;
7. W celu przystosowania terenu do celów budowlanych należy dążyć do kompleksowej przebudowy bądź likwidacji urządzeń melioracyjnych obejmującej całe działki drenarskie lub działki rolne
8. Przy podziałach nieruchomości należy dążyć do ustalania granic wzdłuż rowów melioracyjnych, unikając wydzielania działek budowlanych przeciętych trasą rowu.
9. Warunkiem zatwierdzenia podziału nieruchomości na działki budowlane jest uprzednie wykonanie kompleksowej przebudowy bądź likwidacji urządzeń melioracyjnych na koszt właściciela terenu. Podstawą wykonania w/w przebudowy (likwidacji) winna być informacja pozyskana od organu prowadzącego ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych terenów oraz uzgodniona dokumentacja przebudowy (likwidacji).
10. Nakazuje się ochronę rowów melioracyjnych poprzez:
 - a. systematyczną konserwację wykonywaną przez właścicieli nieruchomości na własny koszt, nie rzadziej niż 2 razy w roku;
 - b. zakaz zasypywania i zabudowywania rurociągami (z dopuszczeniem wykonania niezbędnych budowli komunikacyjnych w postaci przepustów, mostków, kładek).

§ 15.

1. Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (kanalizacji) po ich realizacji

§ 16.

W zakresie ochrony powietrza plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 17.

1. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w granicach WOCHK - 70% powierzchni działki, poza granicami WOCHK- 50%;
 - 2) dla terenów zieleni naturalnej związanej z ciekami wodnymi, chronionej – 90 % powierzchni działki,
2. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa:
 - 1) niż 30 % powierzchni ogólnej działki - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach WOCHK, poza granicami WOCHK- 50%
 - 2) niż 10 % powierzchni ogólnej działki - dla terenów zieleni naturalnej związanej z ciekami wodnymi, chronionej.

§ 18.

Z uwagi na stosunkowo ubogą istniejącą szatę roślinną w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej

Plan ustala wprowadzenie w całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej usługom.

§ 19.

Plan przyjmuje kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami w rozumieniu aktualnej ustawy „Prawo Ochrony Środowiska”. Na terenach tych obowiązują standardy środowiskowe określone w tej ustawie.

§ 20.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 21.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **1KDD** i drogi wewnętrznej **1KDW** ;
3. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

§ 22.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala stosowanie zabudowy jako mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (tereny **MN**) ;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego /w sumie max. 2 budynki/
 - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – **0,5**;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – **0,7**;
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
 - 6) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy **12 m.** (do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe)
 - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;
 - 3) ustala realizację dachów o nachyleniu połaci **max. 45** stopni z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów.;
 - 4) dopuszcza realizację dachów płaskich;
 - 5) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
 - 6) ustala maksymalną powierzchnię wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – **40m²**.
 - 7) ustala maksymalną wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m
3. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone § 23, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu) pod warunkiem, że zachowane zostały ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziałów nieruchomości objętych planem.

§ 23.

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 pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
 - 2) Plan adaptuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg i innych rozwiązań zastosowanych w planie;
 - 3) Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w granicach WOCHK-**1200 m²** z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej poza granicami WOCHK – **1000 m²**
 - 5) Przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w §23 ust. 1 pkt 4.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 pkt 4. wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 1 pkt 4.
- 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
3. Dopuszcza się zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych scalanie sąsiadujących działek i ich podział o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystywanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
4. 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.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 24.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Asfaltową, której południowo – zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Ustala się przebiegi dróg oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
 - **KDD** - 5,0 m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego
 - **KDW** - 4,0 m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego.

§ 25.

Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. **2 m. p. / 1 lokal mieszkalny**
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

§ 26.

Ustala się nakaz dostosowania wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu układu komunikacyjnego do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 27.

W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1. Zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią);
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
5. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych;
6. W przypadku nieuniknionego wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować przy

uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora (ów) sieci.

§ 28.

Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z istniejącego wodociągu lokalnego „Mieszkowo”,
2. Określa się zasadę docelowego zaopatrzenia 100% mieszkańców w wodę pitną z wodociągu.
3. Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej winna postępować sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa,

§ 29.

Kanalizacja sanitarna:

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią „Głusków”,
2. Transport ścieków ze zlewni Bąkówki objętej planem odbywać się będzie w układzie grawitacyjnym,
3. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej następować powinna sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa,
4. Określa się zasadę docelowego przejścia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług;
5. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań – szczelnych szamb przydomowych.
6. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.

§ 30.

Odwodnienie terenu:

1. Ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.
2. Ustala się konieczność uzgadniania projektu zagospodarowania działek z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych.

§ 31.

Instalacja gazowa:

1. Określa się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia z kierunku Woli Gołkowskiej poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
5. 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,
6. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
7. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
8. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.
10. Dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarta umowa pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

§ 32.

Ciepłownictwo:

1. Ustala się uciepłownienie Bąkówki w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzenia systemu zdalnego. Rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
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 niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania

§ 33.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna:

1. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze;
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej SN/nn i budowy nowych stacji transformatorowych;
3. Zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez właściwą spółkę dystrybucyjną;
4. Ustala się rezerwy terenu pod budowę nowych stacji i pasy w ciągach drogowych dla linii Sn i Nn oraz oświetlenia ulicznego;
5. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
6. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
7. Nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
8. Nakazuje się zachować istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych SN/nN;
9. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie;
10. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg standardów obowiązujących na mocy przepisów szczególnych;
11. Ustala się pod infrastrukturę telekomunikacyjną rezerwy pasa terenu szerokości 2,0 m wzdłuż projektowanych dróg publicznych;
12. Dopuszcza się świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez innych operatorów niż TPSA;

§ 34.

Gospodarka odpadami:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

§ 35.

Symbol literowy terenów - MN.

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe;

2. **Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu:**

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących - towarzyszących zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 3) w parterach budynków jednorodzinnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np.: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka),

3. **Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:**

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 23 ust.1 pkt 4 lit. a, b;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z §21 ust. 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §22 ust. 2 pkt 1, 2 i 7;
- 4) ustala się realizację dachów o nachyleniu połaci zgodnie z §22 ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji zgodnie z §22 ust. 2 pkt 5;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §22 ust. 1 pkt 4 lit. a i b;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §17 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z §17 ust. 2 pkt 1;
- 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0 m.
- 11) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz podział istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej §23 ust. 1 pkt 4 lit.a,b;
- 12) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej 11m.
- 13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

§ 36.

Symbol literowy terenu - ZN

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) zieleń naturalna związana z ciekami wodnymi, chroniona.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej,
- 2) ustala się bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków wodnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §17 ust. 1 pkt 2,
- 2) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z §17 ust. 2 pkt 2.

DZIAŁ IV

USTALENIE WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 37.

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 :

dla terenów MN	- 20 %
dla terenów ZN	- 1 %
dla terenów KDD	- 1%
dla terenów KDW	- 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 poprzedniego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ V

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE

§ 38.

Ustala się do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych 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.

§ 39.

Dla obszaru objętego planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 575/XXVI/04 z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap I (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 240 poz. 6446 z dnia 20.09.2004 r.) i Nr 165/VIII/2007 z dnia 18 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 140 poz. 3789 z dnia 21.07.2007) .

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno

§ 41.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 42.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Piasecznie