

6446

UCHWAŁA Nr 575/XXVI/2004

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 30 sierpnia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap I.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wykonaniu uchwały nr 109/VIII/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 marca 1999r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka oraz uchwały nr 475/XXII/04 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 kwietnia 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 109/VII/99 z dnia 24 marca 1999r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap 1 zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje:

1. Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą.
2. Rysunek planu w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Do planu dołącza się " Prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze " nie wymagającą publikacji.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stanowiącym załącznik do uchwały będący integralną częścią uchwały.

§ 3.1. Plan ustala:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania - §§ 7÷9,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §§ 10 i 11,

3. zasady ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego - §§ 12÷23,
4. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - §§ 24 i 25,
5. parametry i wskazówki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - §§ 26 i 27,
6. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §§ 28 i 29,
7. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji - §§ 30÷37,
8. zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - §§ 38÷45,
9. szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu - §§ 46÷51,
10. zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 54,
11. stawki procentowe do ustalenia opłaty, o której mowa jest w art. 36 ust 4 ustawy - § 52.

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. granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 4. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminów jego obowiązywania.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami 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, MNU, ZP, ZPU),
4. klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic (KDZ, KDL, KDD, KDW, KP),
5. nieprzekraczalne linie zabudowy,
6. granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

4. Przebieg linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 2 pkt 2 naniesionych na rysunku planu linią przerywaną, wymaga uściślenia w dalszych pracach realizacyjnych w skalach dokładniejszych (na etapie opracowywania danych technicznych ulic bądź załączników graficznych do decyzji podziałowych).

§ 6. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

1. plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap 1, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
2. uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie dotycząca zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap 1, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
3. przepisy szczególne i odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. rysunek planu – załącznik do niniejszej uchwały opracowany na mapie w skali 1:2000 odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
5. przeznaczenie terenu podstawowe – takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczenie terenu dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. teren – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. linie rozgraniczające – linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym

przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

9. nieprzekraczalne linie zabudowy – granica sytuowania budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń z pominięciem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1.0m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki),
10. maksymalna wysokość zabudowy – nieprzekraczalna ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniższym wejściu do budynku nie będącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej krawędzi kalenicy dachu lub gzymsu zwieńczającego,
11. powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu na nim oraz nad nim nie stanowiąca dojazdów i dojeżdżających pieszych nieutwardzona pokryta trwale roślinnością lub użytkowana rolniczo bądź możliwa do wykorzystania na te cele,
12. usługi – obiekty budowlane lub lokale wbudowane w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko nie wymagające placów składowych i baz transportowych i nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
13. wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni ogólnej,
14. WOCHK – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7. Plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 8. W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny działek, budynków mieszkalnych wraz z ogrodami przydomowymi – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – tereny działek budynków mieszkalnych wraz z ogrodami a także wolnostojące obiekty usługowe – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
3. tereny zieleni częściowo urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
4. tereny zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami oznaczone na rysunku planu symbolem ZPU,
5. tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ i KP.

§ 9. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie części terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz inne uwarunkowania środowiska przyrodniczego a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap 1 jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego uwzględniając uwarunkowania ekologiczne i ochronne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
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.

§ 11.1. 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

§ 12. 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.

§ 13. Plan ustala, że w części południowo-zachodniej obszaru objętego planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje aktualne rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dn. 3 sierpnia 2000r. (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2000r. Nr 93, poz. 111) w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego krajobrazu oraz rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dn. 6 lipca 2001r. w odniesieniu do opisów granic (Dz.Urz. Woj. Maz. z dn. 2001r. Nr 161, poz. 2363).

§ 14. Plan nakazuje zachowanie i ochronę istniejących cieków wodnych.

§ 15. Na terenach położonych wzdłuż istniejących zbiorników wodnych obowiązuje:

1. zakaz realizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 20.0m od linii brzegowej,
2. zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniej niż 10.0 m od linii brzegowej.

§ 16. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego w tym również sypianie wałów, przekształcanie poziomego terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami prawa wodnego (Dz.U. z 2001r. Nr 16, poz. 2363),
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 zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu

oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych,

5. plan zakazuje samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień,
6. przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich oraz istniejących rowów melioracyjnych. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień należy przebudować.

§ 17. Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.

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

§ 19. Plan ustala minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na poziomie:

1. 70% powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami.(MN i ZPU),
2. 60% powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.(MNU).

§ 20.1. Z uwagi na stosunkowo ubogą istniejącą szatę roślinną w obszarze objętym planem obowiązuje:

1. ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w tym szpalerów, drzew wzdłuż dróg (z wyjątkiem drzew owocowych i krzewów których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach),
2. wprowadzenie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.

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

§ 21. 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 aktualnej ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).

§ 22. Plan zaleca w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1 KDL i 2 KDL lokalizowanie budynków mieszkalnych w maksymalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, wykorzystanie możliwości stosowania parawanów akustycznych z roślinności i odpowiednie kształtowanie zagospodarowania działki oraz wprowadzenie technicznych zabezpieczeń akustycznych.

§ 23. W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 24.1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

2. Obowiązują następujące zasady ich lokalizowania pod warunkiem zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego.

1. dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe, ławki, latarnie, kosze na śmieci i punkty sprzedaży prasy w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami KDZ, KDL,
2. dopuszcza się realizację ławek, latarni, koszy na śmieci, w pozostałych ulicach,
3. dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
4. ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnienia w komunikacji, ograniczania widoczności, utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

4. Dopuszcza się umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3.0m².

§ 25.1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu,
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu,
- wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60 cm),
- ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia,
- wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

2. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub ciągu pieszojezdnym o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 26. W zakresie linii zabudowy plan ustala:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu:
 1. w odległości 10m od linii rozgraniczającej ulicy Gościniec będącej ulicą zbiorczą 1 KDZ,
 2. w odległości 10m od północno zachodniej linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 4 KDL,
 3. w odległości 5m od linii rozgraniczających pozostałego wyznaczonego planem układu komunikacyjnego (ulice KDL, KDD, KDW i ciągu piesze KP).
2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.
3. Plan dopuszcza remonty i modernizacje (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Plan określa postulowaną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m. od postulowanych ulic KDW i ciągów pieszojezdnych KPJ.

§ 27.1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej planu:

1. Ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźnia-

czej z wykluczeniem szeregowej. Dopuszcza stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m.

2. Zaleca realizację 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego lub w uzasadnionych sytuacjach (j.w.) połowy budynku bliźniaczego bądź jednego budynku usługowego.
3. Dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów na działce:
 - a) na działce mieszkaniowej (tereny MN) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki),
 - b) na działce mieszkaniowo-usługowej (tereny MNU) poza budynkiem o funkcji podstawowej drugiego budynku odpowiednio usługowego bądź mieszkaniowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 3 budynki).
4. Ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: dla zabudowy wolnostojącej – 0,5, dla zabudowy bliźniaczej – 07.
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 12m od poziomu terenu istniejącego,
 2. zaleca realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów,
 3. dopuszcza realizację dachów płaskich,
 4. zaleca stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
 5. ustala maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku – 40m².

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad i warunków ew. scalania i podziałów nieruchomości objętych planem

§ 28. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
2. dopuszcza się możliwość wtórnego podziału istniejących działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1500m² dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz 750m² dla zabudowy bliźniaczej z tolerancją 10% w sytuacjach uzasadnionych,
3. dopuszcza się możliwość łączenia dwóch i więcej działek sąsiednich i ich wtórnego podziału na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2,
4. obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielonych działek min. szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i połowy budynku bliźniaczego 11.0 m,
5. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

§ 29. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 26 ust. 2, 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) pod warunkiem, że zachowane zostały ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

§ 30.1. Dla ul. Gościńiec oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ ustala się w granicach obszaru objętego planem południową linię rozgraniczającą.

2. Dla ul. Lipowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ ustala się w granicach obszaru objętego planem północną linię rozgraniczającą.

3. Dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek od ulic KDZ w wyjątkowych przypadkach, gdy nie jest możliwe odwrócenie wewnętrznego układu komunikacyjnego działki względem nowego układu obsługującego KDL i KDD i po uzyskaniu uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi.

§ 31.1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ustala się układ dróg publicznych, lokalnych i dojazdowych oraz określa szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się przebiegi dróg o których mowa w ust. 1 i ich szerokości w liniach rozgraniczających:

- 3 KDL (ul. Asfaltowa na odcinku od ul. Gościńiec do ul. Lipowej),
- lokalna szer. 18.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szerokości 5.5m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 4 KDL (ul. Projektowana na odcinku od ul. Gościńiec do zach. granicy planu) – lokalna szerokości 12.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.5m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 5 KDD (ul. Projektowana na odcinku od 4 KDL do 6 KDD) – dojazdowa szer. 10.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.0m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 6 KDD (ul. Projektowana na odcinku od ul. Asfaltowej do 5 KDD) – dojazdowa szerokości 10.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.0m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 7 KDD (ul. Projektowana na odcinku od ul. Asfaltowej do granicy planu w kierunku zachodnim) – dojazdowa o szer. 10.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.0m jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 8 KDD (ul. Projektowana na odcinku od ul. Asfaltowej do granicy planu w kierunku zachodnim) – dojazdowa o szerokości 10.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.0m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
- 9 KDD (ul. Projektowana na odcinku od ul. Asfaltowej do granicy planu w kierunku zachodnim) – dojazdowa o szerokości 10.0m i postulowanej jednoprzestrzennej jezdni szer. 5.0m i jednym pasie ruchu w każdym kierunku zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Ustala się przebiegi dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
 - 2 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
 - 3 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
 - 4 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
 - 5 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Plan postuluje:

1. przebiegi dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 6 KDW o szerokości min. 8m,
 - 7 KDW o szerokości min. 8m,
 - 8 KDW o szerokości min. 8m,
 - 9 KDW o szerokości min. 8m,
 - 10 KDW o szerokości min. 8m,
 - 11 KDW o szerokości min. 8m,
 - 12 KDW o szerokości min. 6m,zgodnie z rysunkiem planu.
2. przebiegi ciągów pieszo - jezdnych 1 KPJ, 2 KPJ i 3 KPJ oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających min. 6m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Ustala się przebieg wydzielonego ciągu pieszego i określa szerokość w liniach rozgraniczających

1 KP – 4m,

zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji plan dopuszcza wydzielenie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo - jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szer. 6.0m w liniach rozgraniczających.

§ 36. Plan postuluje :

1. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych, dróg oznaczonych symbolami 3 KDL, 4 KDL, 5KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD i 9 KDD.
2. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych winno nastąpić w trybie ustawy o drogach publicznych.

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2m. p./1 dom,
- dla zabudowy usługowej 30m. p./1000m² powierzchni użytkowej.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

3. Plan dopuszcza parkowanie wzdłuż ulic, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m z wykluczeniem ulic zbiorczych KDZ.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną

§ 38.1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury tech-

nicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.

2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią).

3. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się liniami rozgraniczającymi ulic wydzielone lokalizacje dla projektowanych słupowych stacji trafo 15/0.4 KV.

4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

5. Dopuszcza się możliwość modernizacji i 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. Istnieje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno – eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.

7. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

§ 39. 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.
4. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie mierzone wodomierzem.

§ 40. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzania ścieków sanitarnych:

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. ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo – wodnych,
 4. rozbudowa sieci kanalizacyjnej następować powinna sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa.
2. Określa się zasadę docelowego przejścia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług.
 3. Dopuszcza się, do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do punktu zlewnego. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szczelnych zbiorników w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynków do kanalizacji
 4. Ustala się zakaz odprowadzania do rzeki Jeziorki, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
 5. Ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

§ 41. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Ustala się ucieplownienie Bąkówki w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzenia systemu zdalczego. 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 kominów opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.

§ 42. Zaopatrzenie w gaz.

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. Określa się następujące warunki gazyfikacji obszaru objętego planem:
 1. dostawa gazu będzie możliwa po zawarciu porozumienia między dostawcą gazu a odbiorcą,
 2. warunki jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowane wokół nich obiektów terenowych określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055),
 3. nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2.0m od osi gazociągu,
 4. linie parkanów winny przebiegać min. 0.5m od gazociągu,
 5. szafki gazowe lokalizowane w ogrodzeniach i otwierane na zewnątrz lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
4. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
5. W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie gazociągów obowiązuje określające strefy ochronne rozporządzenie Min. Przemysłu i Handlu z dn. 14 listopada 1995r. (Dz.U. z 1995r. Nr 139, poz. 686).
6. Dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania.

§ 43. Zapotrzebowanie w energię elektryczną.

1. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilenia sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Ustala się budowę nowych słupowych stacji trafo 15/0.4 KV we wskazanych rejonach.

4. Realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0.4 KV na działkach o wymiarach 2.0x3.0m z warunkiem zapewnienia dojazdów samochodem ciężarowym. Zmiana rejonu lokalizacji i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu.

5. Zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A.

6. Ustala się podniesienie standardów obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN, NN.

§ 44. W zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

§ 45. Usuwanie odpadów stałych:

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

§ 46.1. Symbol literowy i numerowy terenów -
1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,

2. nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu,

3. obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo - magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej w tym lokalizacji obiektów produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (wg klasyfikacji zawartej w rozporządzeniu MOŚZNiL z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowi-

ska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji - Dz.U. Nr 93, poz. 589).

3. Zasady zagospodarowania terenu: preferowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej oraz lokali usługowych wbudowanych i realizacja wolnostojących obiektów usługowych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 2 realizowana w części na terenach w granicach WOCHK.

4. Plan ustala:

1. zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,

2. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,

3. dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,

4. dopuszcza się realizację wbudowanych w budynku mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,

5. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

6. dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego (zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 2) bądź gospodarczego czy też garażowego pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,

7. dopuszcza się remonty i modernizacje (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nie przekraczalną linią zabudowy,

8. dopuszcza się remonty, modernizację i realizacje terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

1. dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m² i dla zabudowy bliźniaczej - 750m² z tolerancją - 10% w sytuacjach uzasadnionych,
2. plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10m od linii rozgraniczającej ul. Gościniec (dot. terenu 1MN),
 - 5m od linii rozgraniczających pozostałego układu komunikacyjnego;
4. maksymalna wysokość zabudowy 12m,
5. zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu pości max 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
6. dopuszcza się realizację dachów płaskich,
7. zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
8. maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej - 0.5 i dla zabudowy bliźniaczej - 0.7,
9. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
10. suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
11. ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku - 40m²,
12. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 4.0m,
13. dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w pkt 1,
14. obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego

18.0m i dla połowy budynku bliźniaczego 11m,

15. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
16. postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
2. dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6.0 w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie,
3. warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

7. W części zachodniej teren w granicach warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązuje rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dn. 03 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 93 z dn. 18 sierpnia 2000r.).

8. Dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w: rozdz. 1 §§ 7 i 9, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12-18, 20-23, rozdz. 4 § 25, rozdz. 7 §§ 35 i 37, rozdz. 8 §§ 38-45.

§ 47.1. Symbol literowy i numerowy terenów - 2MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,
2. nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu,
3. obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo - magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej w tym lokalizacji obiektów produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (wg klasyfikacji zawartej w rozporządzeniu MOŚZNiL z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowi-

ska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji – Dz.U. Nr 93, poz. 589).

3. Zasady zagospodarowania terenu: preferowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej oraz lokali usługowych wbudowanych i realizacji wolnostojących obiektów usługowych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 2.

4. Plan ustala:

1. zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
2. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,
3. dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,
4. dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
5. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
6. dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego (zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 2) bądź gospodarczego czy też garażowego pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
7. dopuszcza się remonty i modernizacje (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nie przekraczalną linią zabudowy,
8. dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

1. dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m² i dla zabudowy bliźniaczej - 750m² z tolerancją 10% w przypadkach uzasadnionych,
2. plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 5.0m od linii rozgraniczających układu komunikacyjnego,
4. maksymalna wysokość zabudowy 12m,
5. zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci max 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
6. dopuszcza się realizację dachów płaskich,
7. zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
8. maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej – 0.5 i dla zabudowy bliźniaczej – 0.7,
9. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
10. suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
11. ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku – 40m²,
12. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 4.0m,
13. dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w pkt 1,
14. obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i dla połowy budynku bliźniaczego 11m,
15. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do

linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

16. postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
2. dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości 6.0 w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie,
3. warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

7. Dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w: rozdz. 1 § 7, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12, 14-18, 20-23, rozdz. 4 § 25, rozdz. 7 §§ 35 i 37, rozdz. 8 §§ 38-45.

§ 48.1. Symbol literowy i numerowy terenów 1MNU, 2MNU.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi jako przeznaczenie podstawowe,
2. nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu,
3. obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo- magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej w tym lokalizacji obiektów produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (wg klasyfikacji zawartej w rozporządzeniu MOŚZNiL z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji – Dz.U. Nr 93, poz. 589).

3. Zasady zagospodarowania terenu: preferowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem bliźniaczej oraz lokali usługowych wbudowanych i realizacja wolnostojących obiektów usługowych. Procentowy udział wykorzystania terenów na usługi zależy od inwestorów pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni

biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

4. Plan ustala:

1. zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
2. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych oraz nowej zabudowy usługowej na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,
3. realizację na działce budowlanej samodzielnego obiektu usługowego bez obowiązku realizacji budynku mieszkalnego ew. z wbudowanym lokalem mieszkalnym dla prowadzącego działalność usługową lub dla dozoru obiektu usługowego pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, nie przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy, zachowania wskaźnika parkingowego oraz innych przepisów szczególnych,
4. dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,
5. dopuszcza się realizację wbudowanych w budynku mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
6. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
7. poza budynkiem o funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej lub usługowej plan dopuszcza lokalizowanie na działce drugiego budynku o funkcji towarzyszącej odpowiednio usługowej lub mieszkaniowej oraz budynku gospodarczego lub garażowego – w sumie 3 budynki pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników,
8. dopuszcza się remonty i modernizacje (nie obejmuje powiększenia kubatury) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nie przekraczalną linią zabudowy,
9. dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

1. dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m² i dla zabudowy bliźniaczej - 750m² z tolerancją 10% w sytuacjach uzasadnionych,
2. plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 5.0m od linii rozgraniczających układu komunikacyjnego,
4. maksymalna wysokość zabudowy 12m,
5. zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
6. dopuszcza się realizację dachów płaskich,
7. zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
8. maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej - 0.5 i dla zabudowy bliźniaczej - 0.7,
9. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
10. suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
11. ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku - 40m²,
12. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 4.0m,
13. dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w pkt 1,
14. obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i dla połowy budynku bliźniaczego 11m,

15. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

16. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,

2. dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszo - jezdni o szerokości 6.0 w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie,

3. warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

7. Dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w: rozdz. 1. § 7, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12,14, 16-23, rozdz. 4 § 25, rozdz. 7 §§ 35 i 37, rozdz. 8 §§ 38-45.

§ 49.1. Symbol literowy i numery terenów - 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zielen naturalna częściowo urządzona - bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,

2. obowiązuje zakaz wprowadzenia innego przeznaczenia oraz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

3. Zasady zagospodarowania terenu: adaptacja istniejącej zieleni ze wzbogaceniem jej o nowe nasadzenia, preferowana realizacja ciągu pieszego i rowerowego, skweru ze ścieżkami spacerowymi oraz miejsc do wypoczynku i rekreacji.

4. Plan ustala:

1. ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej istniejącym zbiornikom wodnym,

2. wprowadzenie dodatkowego dosadzenia terenu zielenią niską oraz grupami zieleni wysokiej w celu wzbogacenia szaty roślinnej oraz podkreślenie walorów przestrzennych terenu,

3. zakaz grodzenia terenu,

4. zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający służbom konserwującym bezpośredni dostęp do zbiorników wodnych,

5. zaleca się łączenie sąsiednich działek w celu stworzenia terenu o wspólnym jednorodnym charakterze zagospodarowania.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie.

6. W granicach warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązuje rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dn. 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie Województwa Warszawskiego (Nr 93 z dn. 18 sierpnia 2001r.).

7. Dla wszystkich terenów obowiązuje ponadto ustalenie zawarte w: rozdz. 1 § 7, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12 ÷ 15, 16 pkt 1 i 2, rozdz. 4 § 24 pkt 2.2 i 2.3, rozdz. 8 § 40 pkt 5, § 43 pkt 1.

§ 50.1. Symbol literowy i numer terenu 1 ZPU.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zieleni urządzona z towarzyszeniem usług,
2. obowiązuje zakaz wprowadzania jakiegokolwiek innego przeznaczenia terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu: adaptacja istniejącej zieleni ze wzbogaceniem jej o nowe nasadzenia oraz realizacja obiektu usługowego o funkcji związanej z rekreacją, wypoczynkiem lub sportem, realizacja ciągów pieszych i ewentualnie rowerowych oraz miejsc do wypoczynku i rekreacji.

4. Plan ustala:

1. realizację nowej zabudowy usługowej w formie budynku wolnostojącego,
2. wyklucza realizację drugiego poza budynkiem usługowym obiektu gospodarczego bądź garażowego.

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

1. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
3. zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
4. dopuszcza się realizację dachów płaskich, zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych,
5. dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
6. maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

7. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,

8. suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
2. warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

7. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązuje rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dn. 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie Województwa Warszawskiego (Nr 93 z dn. 18 sierpnia 2001r.).

8. Obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdz. 1 §§ 7 i 9, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12, 15 ÷ 18, 23, rozdz. 4 § 25, rozdz. 7 § 37, rozdz. 8 §§ 38 ÷ 45.

§ 51.1. Symbol literowy i numer terenu 2 ZPU.

2. Przeznaczenie terenu:

1. zieleni urządzona z towarzyszeniem usług,
2. obowiązuje zakaz wprowadzania jakiegokolwiek innego przeznaczenia terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu: realizacja ogólnodostępnej niskiej zieleni z towarzyszącą funkcją usługową z zakresu handlu, gastronomii lub nie powodującą uciążliwości oraz parkingami.

4. Plan ustala:

1. realizację nowej zabudowy usługowej w formie wolnostojącej,
2. wyklucza się realizację poza zabudową usługową wolnostojących obiektów gospodarczych lub garażowych.

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

1. nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Asfaltowej (3 KDL) zgodnie z rysunkiem planu,
2. nieprzekraczalna linia zabudowy od linii wysokiego napięcia wymaga każdorazowo uzgodnienia z zakładem energetycznym z uwagi na rodzaj funkcji usługowej,
3. maksymalna wysokość zabudowy 5,0m,

4. zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych i pastelowych,
5. dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
6. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
7. suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
2. warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

7. Obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdz. 1 §§ 7 i 9, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 2 §§ 10 i 11, rozdz. 3 §§ 12, 16 ÷ 18, 23, rozdz. 4 § 25, rozdz. 7 § 37, rozdz. 8 §§ 38 ÷ 45.

Dział IV

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 52. 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 MN - 20%,
2. dla terenów MN, U - 20%,

3. dla terenów ZP i terenów komunikacji - 0%,
4. dla terenów ZP, U - 20%.

Dział V

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 53. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych ostateczną decyzją stosuje się ustalenia planu.

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

§ 55. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi.

Wprowadzenie tych zmian nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

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

2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno – prawnej.

§ 57. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierzchowski

