



Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Piaseczno, dnia 2020-07-20

Znak pisma: UiA.6727.1232.2020.KT-1  
Komplet dotyczący sprawy – pismo 1 z 1

## WYPIS I WYRYS

### z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie: art. 30.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
pismo z dnia 16-07-2020 r., L.dz. KWEW.271/2020/UA,

wnioskodawca: **Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Wydział Inwestycji**  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje, że na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 559/XXI/2008 z dnia 23. 04. 2008r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 90 z dn. 04.06.2008r. poz. 3251) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Bąkówka etap I, działka ewidencyjna:

Obręb ewidencyjny	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej
0004	Bąkówka	15/36

Znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem:

Symbol	Przeznaczenie terenu
2MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

### Sposób zagospodarowania poszczególnych terenów – opisany w tekście planu (załączniki).

Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu jest:

- załącznik graficzny nr 1
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 559/XXI/2008 zmiana mpzp cz. wsi Bąkówka etap I – tekst planu

### Otrzymuje:

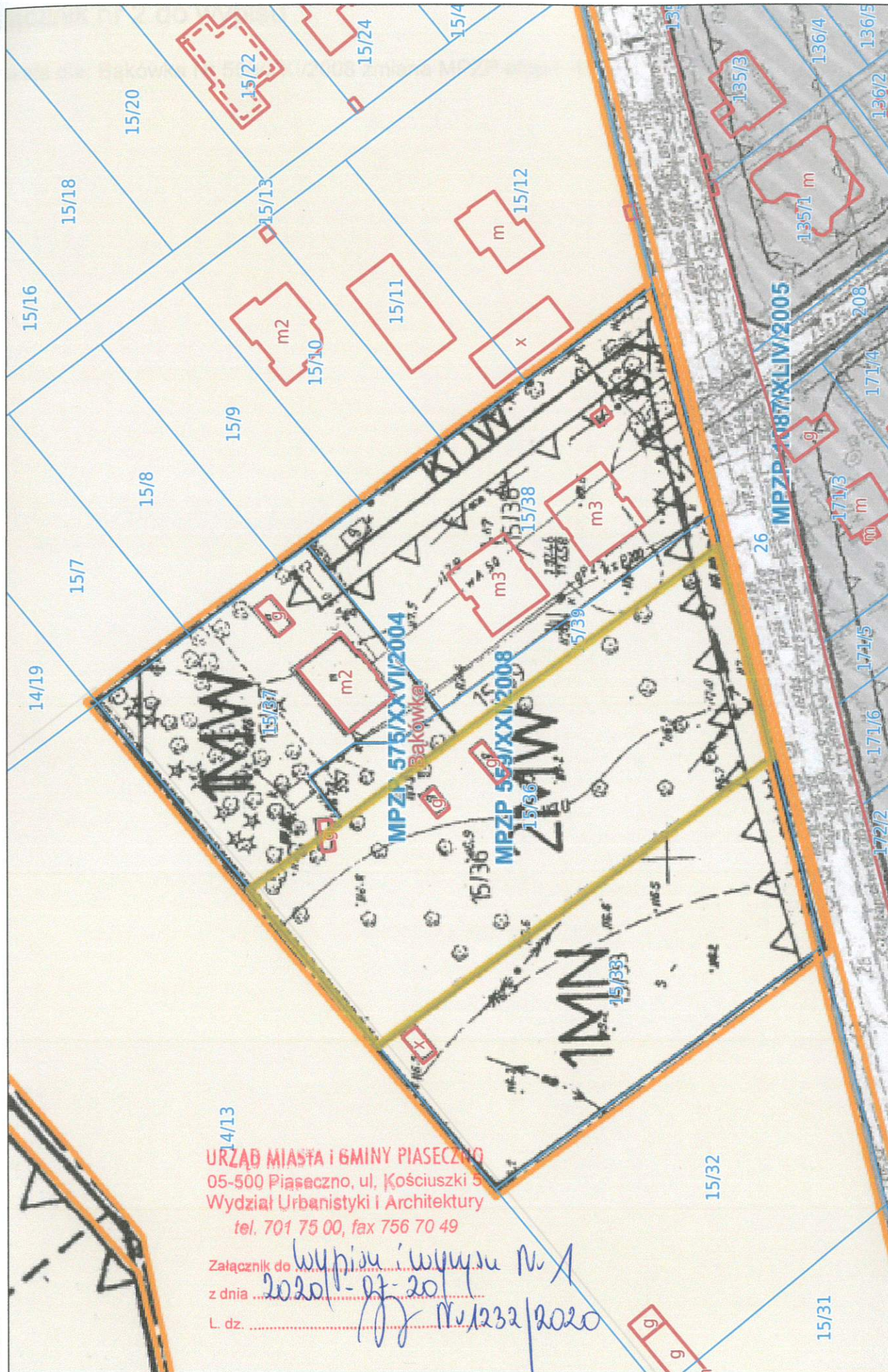
1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Wydział Inwestycji 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
2. aa

**INSPEKTOR**  
  
mgr inż. Krzysztof Tobiasz

A. Sejmow  
20.07.2020

# Piaseczno - System Informacji Przestrzennej - Zagospodarowanie przestrzenne

skala 1 : 1000



**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO**  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do *wypisu i wypisu Nr 1*  
z dnia *2020-07-20*  
L. dz. *Nr 1232/2020*

## Załącznik nr 2 do wypisu

Uchwała dla: Bąkówka Nr 559/XXI/2008 zmiana MPZP etap I 1

## Prognoza kwoty długu i spłat na rok 2008 i lata następne

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota długu na dzień 31.12.2007	Prognoza					
			Umorzenie	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Zobowiązania wg tytułów dłużnic (1.1+1.2+1.3)	825 134		6 900 134	6 258 116	4 661 666	3 065 216	1 518 750
1.1	Zaciągnięte zobowiązania (bez zobowiązań określonych w art. 170 ust. 3)z tytułu:	825 134		825 134	6 258 116	4 661 666	3 065 216	1 518 750
a	pożyczek	489 700		489 700	1 300 000	975 000	650 000	325 000
b	kredytów	335 434		335 434	4 958 116	3 686 666	2 415 216	1 193 750
c	obligacji							
1.2	Planowane w roku budżetowym (bez zobowiązań określonych w art. 170 ust. 3):			6 075 000				
a	pożyczki			1 300 000				
b	kredyty, w tym:			4 775 000				
	EBOiR							
c	obligacje							
1.3	Pożyczki, kredyty i obligacje (w związku z umową określoną w art. 170 ust. 3)							
a	Zaciągnięte zobowiązania							
b	Planowane zobowiązania							
2	Obsługa długu (2.1+2.2+2.3)			762 018	1 716 450	1 688 450	1 626 466	1 588 750
2.1	Spłata rat kapitałowych z wyłączeniem zobowiązań określonych w art. 169 ust. 3			682 018	1 636 450	1 636 450	1 586 466	1 558 750
a	kredytów i pożyczek			642 018	1 596 450	1 596 450	1 546 466	1 518 750
b	wykup papierów wartościowych							
c	udzielonych poręczeń			40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
2.2	Spłata rat kapitałowych z tytułu zobowiązań określonych w art. 169 ust. 3							
2.3	Spłata odsetek i dyskonta			80 000	80 000	50 000	40 000	30 000
3.	Prognozowane dochody budżetowe	25 718 719		52 234 500	39 976 000	39 293 000	28 800 000	31 000 000
4.	Prognozowane wydatki budżetowe	26 583 453		58 492 616	49 876 000	42 293 000	32 000 000	34 000 000
5.	Prognozowany wynik finansowy	-864 734		-6 258 116	-9 900 000	-3 000 000	-3 200 000	-3 000 000
6.	Relacje do dochodów (w %):							
6.1	długu (art. 170 ust. 1) (1-2.1a-2.1b-2.2):3	3,21		11,98	11,66	7,80	5,28	
6.2	długu po uwzględnieniu wyłączeń (art. 170 ust. 3) (1.1+1.2-2.1.a-2.1.b):3	3,21		11,98	11,67	7,80	5,28	
6.3	spłaty zadłużenia (art. 169 ust. 1) (2:3)			1,46	4,30	4,30	5,65	5,13
6.4	spłaty zadłużenia po uwzględnieniu wyłączeń (art. 169 ust. 3) (2.1+2.3):3			1,46	4,30	4,30	5,65	5,13

Wójt Gminy:  
Waldemar Kownacki

3251

UCHWAŁA Nr 559/XXI/2008

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIKU

z dnia 23 kwietnia 2008 r.

## w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka - etap I.

Na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz 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 w związku z wykonaniem uchwały nr 799/XXXVI/2005 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 maja 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania prze-

strzennego części wsi Bąkówka – etap I zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 575/XXVI/04 z dnia 30 sierpnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 240 poz. 6446), Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 1366/LII/ RM w Piasecznie z dnia 11 lipca 2006r. i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka - etap I obejmującą obszar działek nr ew. 15/33, 15/36, 15/37, 15/38, 15/39 zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

- tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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) zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszarów przewidzianych do rehabilitacji;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala:

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.

§ 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi (MN, MW, KDW)
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulowaną lub informacyjną.

§ 6.

Ilekoć 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka - etap I jako realizację uchwały nr 799/XXXVI/2005 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 maja 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap I;

- 10) znakach informacyjno – plastycznych – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi.

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

## 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
3. Tereny komunikacji - 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 – etap I 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.

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 uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

5) powierzchni biologicznie czynnej terenu – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu, poza które nie wolno wywodzić 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 usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

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). działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

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.

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 standardów środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
2. ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3. oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykroczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. 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.

##### § 13.

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 przekształcanie poziomego terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami prawa wodnego (Dz.U. Nr 16 z 2001r. 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 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 rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień;
7. przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień należy przebudować.

##### § 14.

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 (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji

##### § 15.

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

##### § 16.

1. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 70% powierzchni działki,
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - 50% powierzchni działki,
2. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa:
  - 1) niż 30 % powierzchni ogólnej działki - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

- 2) niż 50 % powierzchni ogólnej działki - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

## § 17.

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

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

## § 18.

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. Nr 62 z 2001r. poz. 627 z późn. zm.)

## § 19.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

## Rozdział 4

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

## § 20.

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

2. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub ciągu pieszojezdnym o szerokości w liniach rozgraniczają-

cych mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

## Rozdział 5

**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 wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW oraz od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
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) i mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny MW) o funkcji socjalnej (celu publicznego);
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku 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;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5;
  - 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 )
- 2) ustala realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów.;
- 3) dopuszcza realizację dachów płaskich;
- 4) ustala 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 – 40m<sup>2</sup>.

#### Rozdział 6

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

#### § 23.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowej wielorodzinnej - 1500m<sup>2</sup>;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1/2 bliźniaka) - 750m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 wyłącznie:
    - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określono w pkt 1,
    - b) w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

#### § 24.

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

#### Rozdział 8

### Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

#### § 25.

1. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się przebieg:
  - 1) północnej linii rozgraniczającej ulicy Lipowej zgodnie z rysunkiem planu;
3. Ustala się przebiegi dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) 1 KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6.0 m.

#### § 26.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 m. p. / 1 lokal mieszkalny
  - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

#### Rozdział 9

### 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. w zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się liniami rozgraniczającymi ulic wydzielone lokalizacje dla projektowanych 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 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 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.

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

## § 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. 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,

5. określa się zasadę docelowego przejęcia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług.
6. ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
7. ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

## § 30.

## Odwodnienie terenu:

1. ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu,
2. ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.
3. 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 Gólkowskiej 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 szafki 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. gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarta umowa pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
10. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

## § 32.

## Ciepłownictwo:

1. ustala się ucieplnienie 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, zasilenia 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. zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów

wów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,

6. nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi
7. nakazuje się zachować istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN) 220 i 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.
8. plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie,
9. ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

## § 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 i numerowy terenów - 1 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.: ga-

binet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka),

- 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej zgodnie z §22 ust. 2, pkt 1;

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 1
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z §21 ust. 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §22 ust. 2 pkt 1;
- 4) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci zgodnie z §22 ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji zgodnie z §21 ust. 2 pkt 4;
- 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 §16 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej zgodnie z §16 ust. 2 pkt 2;
- 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0 m.
- 11) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej pkt 1.
- 12) obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i dla połowy budynku bliźniaczego 11m.
- 13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
- 14) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postuluje się obsadzenie granic działek zielenią wysoką.

§ 36.

Symbol literowy i numerowy terenów - 1 MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe;

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcji socjalnej (celu publicznego),
- 3) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych o funkcji socjalnej (celu publicznego) dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
- 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej zgodnie z §22 ust. 2, pkt 1.

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 1
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z §21 ust. 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §22 ust. 2 pkt 1;
- 4) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci zgodnie z §22 ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji zgodnie z §21 ust. 2 pkt 4;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §22 ust. 1 pkt 4 lit. a;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §16 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i zgodnie z §16 ust. 2 pkt 2;
- 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0 m.

- |  |   |
|--|---|
| <p>11) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej pkt 1.</p> <p>12) obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m i dla połowy budynku bliźniaczego 11m.</p> <p>13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.</p> <p>14) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postuluje się obsadzenie granic działek zielenią wysoką.</p> | <p>4) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci zgodnie z §22 ust. 2 pkt 2;</p> <p>5) dopuszcza się realizację dachów płaskich;</p> <p>6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji zgodnie z §21 ust. 2 pkt 4;</p> <p>7) maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §22 ust. 1 pkt 4, lit. a;</p> <p>8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §16 ust. 1 pkt 1;</p> <p>9) suma powierzchni zabudowanej i zgodnie z §16 ust. 2 pkt 2;</p> <p>10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0 m;</p> <p>11) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz wtórnego podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej pkt 1;</p> <p>12) obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0 m i dla połowy budynku bliźniaczego 11 m;</p> <p>13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;</p> <p>14) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postuluje się obsadzenie granic działek zielenią wysoką.</p> |
|--|---|

## § 37.

Symbol literowy i numerowy terenów - 2 MW.

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe;

## 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcji socjalnej (celu publicznego),
- 2) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych o funkcji socjalnej (celu publicznego) dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),

## 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 1;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z §21 ust. 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §22 ust. 2 pkt 1;

**Dział IV**  
**Ustalenie wysokości stawki procentowej**  
**od wzrostu wartości nieruchomości**

## § 38.

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 od 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

dla terenów MN - 20 %

dla terenów MW - 20 %

dla terenów KDW - 1 %.

## Dział V

**Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

## § 39.

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

## § 40.

Dla obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 575/XXVI/04 z dnia 30 sierpnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 240 poz. 6446) w sprawie miejsco-

wego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąkówka – etap I.

## § 41.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

## § 42.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## § 43.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka-Jońska*