



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

**UCHWAŁA nr .....**  
**Rady Miejskiej w Piasecznie**  
**z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Grochowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1193/XL/2013 z dnia 20.11.2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Grochowa**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**

**USTALENIA WSTĘPNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa, zwany dalej „planem”, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna , na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§2.**

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
    - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych;
    - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

### §3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) wymiarowanie w metrach.
  - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.
  - 6) granica systemu przyrodniczego gminy,
  - 7) granica systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
  - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
  - 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### §4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

### §5.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów małej architektury ; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności , niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w



- samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe ;
- 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska ;
  - 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
    - a. wysokość budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
    - b. wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencje wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie, z wyłączeniem 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
  - 8) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;
  - 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach ;
  - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. (określa się minimalny i maksymalny);
  - 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
  - 12) **urządzenia infrastruktury technicznej** - urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla danej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki i tym podobnych.

## DZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE

#### Rozdział 3

##### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

###### §6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

###### §7.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R - tereny rolne;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 5) RZp-tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 6) Ws –tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) KDL - publiczne drogi klasy lokalnej,
  - b) KDD - publiczne drogi klasy dojazdowej,
  - c) KPJ- publiczny ciąg pieszo –jezdny,
  - d) KPR - publiczne ciągi pieszo – rowerowe.

**§8.**

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się w szczególności realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsca do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

**Rozdział 4**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**§9.**

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

**§10.**

W zakresie **realizacji ogrodzeń:**

- 1) wysokość ogrodzeń nie więcej niż **1,8 m** od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe od wysokości min. 0,6 m, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum **50%** powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami;
- 3) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 4) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;
- 5) Nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniej niż 2 m od górnej krawędzi skarpy;

**§11.**

W zakresie **zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
  - 3) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
  - 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji, pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu nie przekroczy : **1,0 m<sup>2</sup>**, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m<sup>2</sup>**.
  - 6) dopuszcza się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m<sup>2</sup>.

### §12.

W zakresie **kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów;
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, łupkiem, blachą płaską, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;

## Rozdział 5

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### §13.

1. Wskazuje się granice :
  - 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
  - 2) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego(CHPK) ;
  - 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. W planie ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

### §14.

1. W zakresie **ochrony środowiska:** na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - 1) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień .
4. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
5. Wskazuje się granice, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) systemu przyrodniczego gminy,
  - 2) systemu wspomagającego system przyrodniczego gminy.



6. Dla terenów w granicach systemu przyrodniczego gminy ustala się zakaz zabudowy.

#### §15.

W zakresie **ochrony przed hałasem**: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do terenów, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolem ZD do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### §16.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania wszelkich cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych; oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek ;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

### Rozdział 6

#### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### §17.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 7

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### §18.

Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL , dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem KPJ , wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

#### §19.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 2) ustala się przebieg ciągów pieszo - rowerowych oznaczonych symbolem KPR wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenie do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- 3) ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

**§20.**

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
  - 1) minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny** w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) minimum **3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m<sup>2</sup> minimum **2 miejsca do parkowania**;
  - 3) minimum **10 miejsc parkingowych na 100 przewidywanych użytkowników** dla terenów ogrodów działkowych ZD;
  - 4) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne;
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;
4. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

**Rozdział 8**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§21.**

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) w przypadkach określonych w pkt. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R i ZL wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.



## §22.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32; zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

## §23.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków mieszkalnych do szczelnych zbiorników.

## §24.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych, studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej.
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160, zgodnie z przepisami szczególnymi;

## §25.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
- 2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych.





Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

**§26.**

W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ , zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§27.**

W zakresie **telekomunikacji:**

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

**§28.**

W zakresie **gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

**Rozdział 10**

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§29.**

W zakresie **tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .

**Rozdział 11**

**Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości**

**§30.**

Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

1. **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN,
2. **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: R, ZL, ZD, RZp, Ws, KDL, KDD, KPJ, KPR.



### DZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

##### §31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie: tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej**.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, jednolokalowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 500 m<sup>2</sup>**;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej w powierzchni działki budowlanej: - **30%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,4**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**,
    - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**.
  - 7) geometria dachu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
    - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **25,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

##### §32.

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD** ustala się przeznaczenie: **tereny ogrodów działkowych**;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyłączeniem pkt. 3;
  - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu.
  - 3) dopuszcza się realizację:
    - a) budynków związanych z urządzeniem i użytkowaniem ogrodów i sadów (w tym altany, obiekty gospodarcze, obiekty małej architektury);
    - b) budynku administracyjno – socjalnego;
    - c) dojść pieszych oraz ścieżek rowerowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 500 m<sup>2</sup>**;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej: - **20%**;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,3**;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) obiektów wspólnego korzystania - **8,0 m**,
  - b) budynków związanych z urządzeniem i użytkowaniem ogrodów i sadów - **6,0 m**;
- 7) geometria dachu:
  - a) dla obiektów wspólnego korzystania dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
  - c) dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **25,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

**§33.**

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R** ustala się przeznaczenie: **tereny rolne**;
2. Sposób zagospodarowania terenów:
  - 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej;
  - 3) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem remontu;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą .
  - 5) dopuszcza się :
    - a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych,
    - b) szkółki drzew i krzewów ozdobnych,
    - c) drogi transportu rolnego,
    - d) rowy melioracyjne.

**§34.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL** ustala się przeznaczenie: **tereny lasów**;
2. Sposób zagospodarowania terenów:
  - 1) zachowanie i ochrona terenów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
  - 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą.

**§35.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1RZp, 2RZp, 3RZp, 4RZp, 5RZp, 6RZp, 7RZp, 8RZ, 9RZp, 10RZp, 11RZp, 12RZp, 13RZp, 14RZp**, ustala się przeznaczenie **tereny zadrzewień i zakrzewień**;
2. Sposób zagospodarowania terenów:
  - 1) zachowanie i ochrona zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień;
  - 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Grochowa  
*projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu kwiecień 2018r.*

- 4) dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, małej retencji wodnej oraz sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.

**§36.**

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws** ustala się przeznaczenie ustala się przeznaczenie **tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych**;
2. Sposób zagospodarowania terenów:
  - 1) nakazuje się ochronę wód wraz z zielenią stanowiącą biologiczną otulinę;
  - 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
  - 3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, melioracyjnych i przeciwpowodziowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§37.**

Dla terenów komunikacji publicznej ustala się przeznaczenie :

- 1) 1KDL (Ul. Zbigniewa Pawlaka) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDL (Ul. Zbigniewa Pawlaka) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 1KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 2KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 1KPJ– teren ciągu pieszo jezdni o szerokości zmiennej do 7,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 2KPJ– teren ciągu pieszo jezdni o szerokości zmiennej do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 1KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 3,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 2KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 6,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 3KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 4KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 8,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) 5KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 7,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 6KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 3,5m zgodnie z rysunkiem planu;

**DZIAŁ IV**

**USTALENIA KOŃCOWE**

**§38.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§39.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§40.**

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie*