

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew
dla fragmentu terenu położonego pomiędzy ulicami Główną i Leśną**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 1414/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla fragmentu terenu położonego pomiędzy ulicami Główną i Leśną, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

2. Planem objęto obszar ograniczony zaczynając od płn.-zach.: pld-wsch. linią rozgraniczającą ul. Główną, następnie płn-zach. i płn-wsch. granicami działek nr ew. 160/1 i 161, płn-zach. granicą działki 164, zachodnią linią rozgraniczającą ulicę Leśną, pld-wsch. granicą działki nr ew. 166, płn-wsch. i pld-wsch. granicą działki nr ew. 167/6, pld-wsch. granicami działek nr ew. 167/5 i 167/4, pld-wsch. i pld-zach. granicą działki nr ew. 167/3 i dalej linią prostą stanowiącą przedłużenie pld-zach. granicy działki nr ew. 167/3 do przecięcia z pld-wsch. granicą działki nr ew. 163/2 oraz tą granicą do linii rozgraniczającej ul. Główną.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego,
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak w obszarze objętym planem,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów i obszarów w granicach objętych planem.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 6) wymiarowanie odległości (w metrach).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,

3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się:

a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a,

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,

6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,

7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6.

W planie ustala się:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U;
3. Tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Głównej,
 - 2) 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy Leśnej,
 - 3) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.
3. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

§ 8.

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 nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia,
- d) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt.

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

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

§ 9.

1. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

2. Dopuszcza się umieszczanie szyldów i reklam na elewacjach budynków oraz w linii ogrodzenia działki pod warunkiem, że promują osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi i przedsięwzięcia związane z nieruchomością, na której się znajdują, a powierzchnia 1 szyldu lub 1 reklamy nie przekroczy 2.0 m², równocześnie łączna powierzchnia szyldów, reklam nie może przekroczyć 6.0 m².

3. Zakazuje się umieszczania szyldów i reklam:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

4. Ustalenia ust. 3 pkt 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

1) normatyw minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek:

- a) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek - 18.0 m;

3) zasadę wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż 70° i nie większym niż 110°;

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 1 i szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 2 w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

4. Przy scalaniu i podziałach nieruchomości na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Na obszarach położonych w granicach WOChK obowiązują przepisy powołujące ten obszar.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
4. Na obszarach położonych w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy powołujące obszar Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeniami,
 - b) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, w tym telekomunikacyjnych;
 - 2) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, winno zamykać się na terenie działki objętej daną inwestycją, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania;
 - 3) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;
 - 4) ochronę powietrza poprzez wykorzystywanie w realizowanych obiektach jako czynników grzewczych: gazu ziemnego, oleju nisko siarkowego, odnawialnych źródeł energii;
 - 5) plan przyjmuje kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska:
 - a) terenów MN do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) terenów MN,U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) ochronę zabytku archeologicznego (części stanowiska archeologicznego nr ew. AZ.P 61-66/48) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu,

2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 14.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną i ul. Leśną, których linie rozgraniczające ustalono w planie.
2. Ustala się teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.
3. Ustala się teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 6.0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.
4. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nie wyznaczone na rysunku planu.

§ 15.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowej – 3 m. p. / 100 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 m. p. / każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;
3. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu;
5. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
6. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnych i wodociągowych po ich realizacji.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej , w oparciu o istniejące ujęcia wody;
2. Wszystkie projektowane obiekty na obszarze planu należy podłączyć do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;
3. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 18.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
3. Plan dopuszcza (do czasu wybudowania infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb), wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej , gminnej sieci wodociągowej;
4. Plan ustala zakaz zastosowania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualnych ujęć wody;
5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
6. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - powierzchniowo na teren własnej działki;
 - 2) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.
 - 3) z terenu dróg do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu;
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
7. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się , że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Określa się projektowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o czynniki grzewcze określone w § 12 ust.1 pkt 4.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 21.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym.
4. Dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym.
5. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
6. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22.

W zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 23.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Plan ustala 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. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

§ 24.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 2) ustala się możliwość realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego (łącznie 2 budynki na jednej działce budowlanej);
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym jedynie pod warunkiem zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkością określoną w ust. 3 pkt 1;
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości nie większej niż 6,0 m;
 - 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach, 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 minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 7 niniejszego tekstu planu;
 - 4) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej - 11,0 m;
 - 5) ograniczenia wysokości określonej w pkt 4 nie dotyczą anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 6) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połaci do 45° z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - 7) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami;
 - 8) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;
 - 9) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,05,
 - 10) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5,
 - 11) plan ustala wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 12) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30 % powierzchni ogólnej działki budowlanej.

§ 25.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN,U

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie maksymalnie 3 budynki) z zachowaniem ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

1) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej;

2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na działkach, 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 minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;

3) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 7 niniejszego tekstu planu;

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 11,0 m;

5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m;

6) ograniczenia wysokości określonej w pkt 4 i 5 nie dotyczą anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

7) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci do 45° z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,

8) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami;

9) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;

10) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,05;

11) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5;

12) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

13) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30 % powierzchni ogólnej działki budowlanej.

Rozdział 4.
Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów MN – 20 %;
- 2) dla terenów MN,U – 20 %;
- 3) dla terenów KDW – 0 %.

Rozdział 5.
Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 27.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/99 z dnia 20.05 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z1999 r. Nr 86 poz. 2366) zmienionego Uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1484/LVII/2006 z dn. 23.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 237, poz. 8733), Nr 1246/XLII/2009 z dn. 16.12.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 77 poz.1193), Nr 214/X/2011 z dn. 6.07.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. Nr 156, poz. 4955).

§ 28.

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

§ 29.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 30.

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

z dnia 2016r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz.wsi JAZGARZEW

skala 1 : 1000

