

## 1193

### UCHWAŁA Nr 1246/XLII/2009 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIIE

z dnia 16 grudnia 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie 170/X/99 z dnia 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 września 1999r. Nr 86).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r.Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1400/LIV/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr 170/X/99 z dnia 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 1999r. Nr 86), Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### Zakres obowiązywania planu

##### § 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

##### § 2.

Planem objęto teren, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

##### § 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

##### § 4.

#### 1. Plan ustala:

- 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 kulturowego;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu;
- 7) Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) Zasady modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### 2. Plan nie ustala:

- 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak tej problematyki w obszarze objętym planem.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
  - 1) Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania.
  - 3) Przeznaczenie terenu określone symbolem literowym: MN.
  - 4) Klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic: KDZ, KDL.
  - 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulowaną lub informacyjną.

§ 6.

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) plan - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, o której mowa w § 1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jazgarzew o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 3) przepisy szczególne i odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 4) rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany w skali 1:1000 odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem
- 5) przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 7) teren - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) linie rozgraniczające - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - granica sytuowania budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki);
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - nieprzekraczalna liczba kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku nie będącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki.;
- 13) usługi – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, które nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
- 14) WOCHK - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 15) ChPK - Chojnowski Park Krajobrazowy;
- 16) OChPK – Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

## Dział II

### Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem

#### Rozdział 1

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

##### § 7.

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

##### § 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług - oznaczone na rysunku planu symbolem MN
2. Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - KDZ - drogi publiczne klasy zbiorczej,
  - KDL - drogi publiczne klasy lokalnej.

##### § 9.

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

#### Rozdział 2

#### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

##### § 10.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zawartych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

##### § 11.

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

środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.

##### § 12.

Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic (ławki, latarnie, kosze na śmieci).

##### § 13.

1. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych
2. Dopuszcza się umieszczenie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego. Maksymalna powierzchnia szyldów tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 2m<sup>2</sup>.

##### § 14.

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:
  - 1) Maksymalna wysokość 1,5m. od poziomu terenu;
  - 2) Preferuje się ogrodzenia bez podmurówki, z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce
  - 3) 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 przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

#### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

##### § 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

Wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu. Na obszarze położonym w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar.

§ 18.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego w tym również sypanie wałów przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód.
3. Plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów.
4. Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

Plan ustala dla całego obszaru objętego planem minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 70% powierzchni ogólnej działki.

§ 22.

1. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości istniejącej zieleni, w tym zachowanie drzew na terenach zagospodarowanych;
2. Wyłączeniu spod ochrony określonej w pkt 1 podlegają: drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
3. Odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w nowe zagospodarowanie działki, po wydaniu stosownego zezwolenia przez właściwy organ.

§ 23.

Plan przyjmuje kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami w rozumieniu aktualnych przepisów prawa.

§ 24.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

**Ustalenia dotyczące parametrów  
i wskaźników kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu**

§ 25.

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu:
  - 1) W odległości 10m. od północnej linii rozgraniczającej ulicy KDZ;
  - 2) W odległości 12m. od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy KDL.
2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

§ 26.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
  - 1) Ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej wolnostojącej.
  - 2) Dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki).

- 3) Dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
  - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 9m. od poziomu terenu istniejącego,
  - 2) ustala realizację dachów o nachyleniu połaci max 45 stopni,
  - 3) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych,
  - 4) dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinierowej, lub kamienia w wykończeniu elewacji.

#### Rozdział 5

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### § 27.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2500 m<sup>2</sup>,
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1 łącznie:
  - 1) W celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w pkt 2;
  - 2) W celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

#### Rozdział 6

### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej**

#### § 28.

Ustala się w granicach obszarów objętych planem następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) Ulicę lokalną KDZ w liniach rozgraniczających 15 m. - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wschodnią linię rozgraniczającą ul. KDL - zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 29.

Na obszarach podlegających podziałom plan dopuszcza wydzielenie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo - jezdne (nieoznaczone na rysunku

planu) o szerokości w liniach rozgraniczających 6.0m.

#### § 30.

1. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki.
2. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej min 2m.p./ 1 lokal mieszkalny,
  - 2) dla usług 3m.p. / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.
4. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo - usługowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### Rozdział 7

### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną**

#### § 31.

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, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią).
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach 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, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istnieją-

cymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia na sieci kablowe.

6. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.
7. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
8. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczególnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków i systemu wodociągów, przy czym preferuje się wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją docelowego przeznaczenia terenów. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

#### § 32.

Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu lub poza granicami planu;
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na tere-

nie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

#### § 33.

Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
  - 2) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z terenów, o których mowa w pkt 2 powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w pkt 2 i 3 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
  - 5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
5. 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.

§ 34.

Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
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 przyjazne dla środowiska.
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.

§ 35.

Ustalenia dotyczące zasad 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 przez zarządzającą siecią.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowe – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. 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.
7. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,

należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 36.

Ustalenia dotyczące zasad zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada 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 od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.
8. Dopuszcza się kablownanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

9. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
10. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
11. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.

#### § 37.

Ustalenia dotyczące zasad w zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

#### § 38.

Ustalenia dotyczące zasad w zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

#### Dział III

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach**

#### § 39.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - MN
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej jako przeznaczenie podstawowe;

- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne, pod warunkiem, że usługi wbudowane mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowowydzielanych działkach;
    - 2) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
    - 3) dopuszcza się lokalizowanie na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki);
  4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 27 tekstu planu;
    - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 25 tekstu planu;
    - 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 1 tekstu planu;
    - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – 0,3;
    - 5) ustala się realizację dachów o nachyleniu połaci max 45 stopni;
    - 6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
    - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 21 tekstu planu;
    - 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki;
    - 9) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) Obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie;
    - 2) dopuszcza się możliwość wydzielania z terenu działki dojazdu do czterech nowowy-



dzielonych działek w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6.0m w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie;

- 3) Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

#### Dział IV

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

##### § 40.

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

1. Dla terenów MN - 20%
2. Dla terenów KDZ, KDL - 1%

#### Dział V

#### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

##### § 41.

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

##### § 42.

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

##### § 43.

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 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19 kwietnia 1999r. Nr 86).

##### § 44.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno - prawnej.

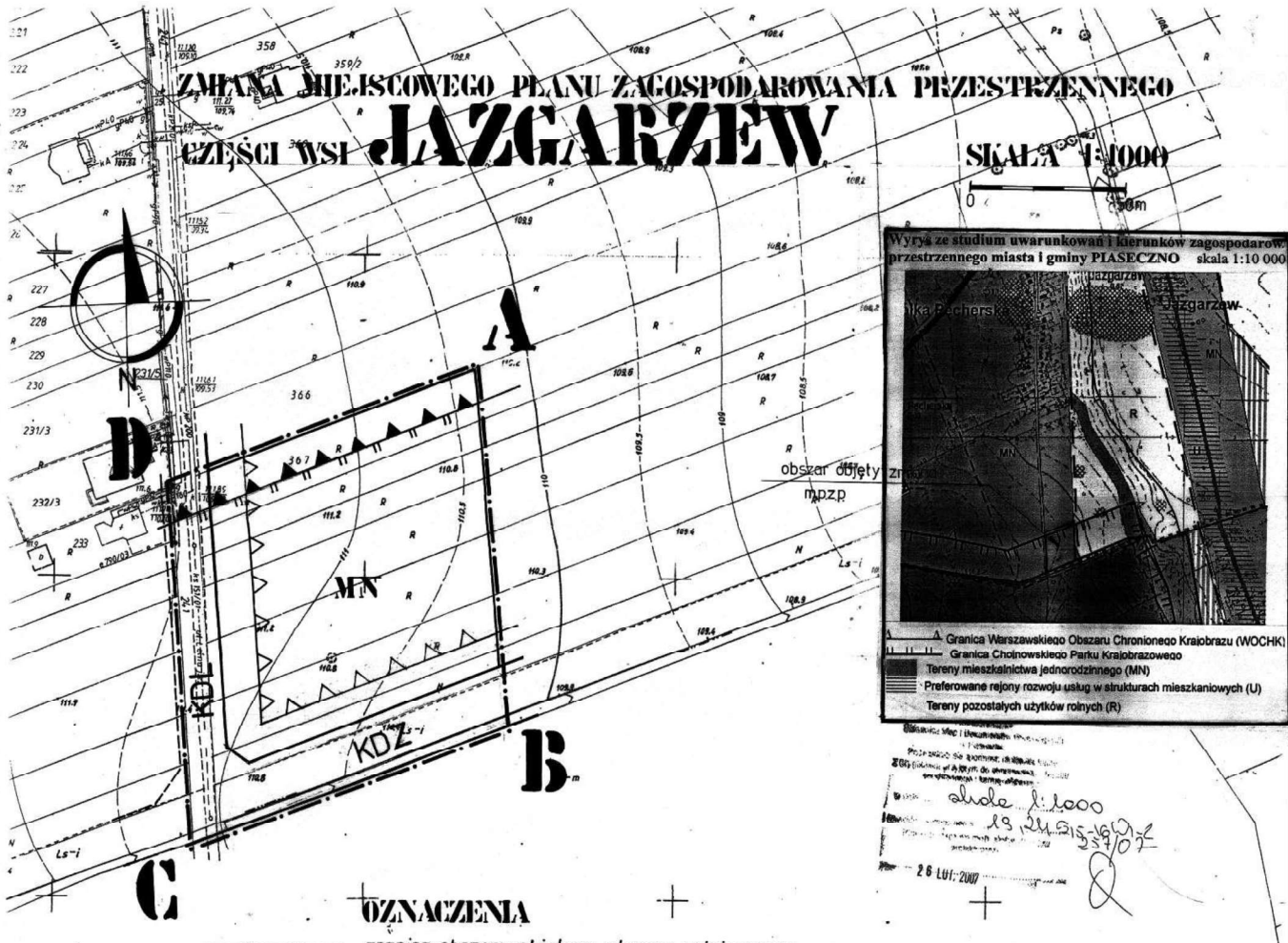
##### § 45.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### § 46.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweyger*



Skala: 1:1000  
 26 LUT 2007  
 [Signature]

- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - linie podziałów własnościowych
  - ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
  - granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
  - ▲ granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Tereny dróg publicznych:
  - KDL - klasy lokalnej
  - KDZ - klasy zbiorczej

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO	
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY	
URZĘDZ MIASTA I GMINY PIASECZNO, UL. KOŚCIUSZKI 5	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JAZGARZEW	
temat planu:	RYSUNEK PLANU – załącznik nr 2 do Uchwały
Autorzy:	Urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski OIU Nr wpisu WA-178 mgr inż. arch. Anna Atria – Pakulińska Oprac. graficzne: mgr Wojciech Rosochański
1:1000	2007

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 1246/XLII/2009  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 16 grudnia 2009r.

Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne miasta.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweycer*

## 1194

### UCHWAŁA Nr 1247/XLII/2009

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 16 grudnia 2009 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 1398/LIV/06 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 sierpnia 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zwany dalej planem.

##### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

##### § 3.

#### 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) Zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 8) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) Stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.