



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2012 r.

Poz. 5971

**UCHWAŁA Nr 565/XXII/2012**

**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z wykonaniem uchwały nr 1534/LII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.10.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla terenu „I” w granicach własności działek nr ew. 261, 262/1 i 262/2 oznaczonego literami: A, B, C, D, E,F,A na zał. graficznym nr 1 oraz dla terenu „II” w granicach własności działki nr ew. 441 oznaczonego literami: G, H, I, J, K, L, M, G na załączniku graficznym nr 2, 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:

Dział I

### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar, którego granice przedstawiają rysunki planu w skali 1: 1 000 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składają się rysunki planu, wykonane na wtórnikach mapy zasadniczej w skali 1:1 000 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
- 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.
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 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 ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
- 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic;

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

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 7) 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, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,

- 8) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 10) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.
- 11) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy jego gabarytami, wysokość i.t.p. wyróżnikami;
- 12) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 14) nowo wydzielanych działkach budowlanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 15) froncie nowo wydzielonej działki budowlanej - należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie,
- 16) wymianie – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu nowego o tych samych gabarytach.

## Dział II

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

#### Rozdział 1

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2. Tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
3. Tereny usług oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
4. Tereny zieleni naturalnej związane z ciekami wodnymi - oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
5. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) KDL – drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
  - 2) KDD - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;

§ 8. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego,
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni,
3. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 10. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.

Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

## Rozdział 3

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

§ 11.1. Wskazuje się obszar objęty planem jako znajdujący się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 3) ochrona 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) w celu ochrony powietrza ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 5) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 6) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice 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,
- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Plan przyjmuje kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

## Rozdział 4

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 12.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

- 1) w odległości 10m od linii rozgraniczającej ulicy Szkolnej,
- 2) w odległości 5m od linii rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDL, KDD na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) w linii rozgraniczającej ulicy Głównej dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem UP na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie zabudowy istniejącej.

3. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 13.1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:

- 1) ustala realizację zabudowy jako mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (tereny MN);
- 2) dopuszcza:
  - a) na działce mieszkaniowej (tereny MN) poza budynkiem mieszkalnym lokalizowanie drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki),
  - b) na działce usług publicznych (UP) poza istniejącym budynkiem OSP lokalizowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości nie większej niż 6,0m,
  - c) na działce usług oświaty (UO) poza istniejącym budynkiem szkoły lokalizowanie drugiego budynku o funkcji usług oświaty lub sportu o maksymalnej wysokości nie większej niż 12,0m oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości nie większej niż 6,0m,
- 3) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,7,
  - b) dla zabudowy usług publicznych – 0,7,
  - c) dla zabudowy usług oświaty - 3,0,
- 4) ustala wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,1,
  - b) dla zabudowy usług publicznych – 0,1
  - c) dla zabudowy usług oświaty - 0,5,
- 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z ustaleniami dla terenu MN;
  2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
    - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11m (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym);
    - 2) ustala maksymalną wysokość zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem 1UO - 12m;
    - 3) ustala maksymalną wysokość zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem 1UP - 12m;
    - 4) ustala realizację dachów o nachyleniu połąci max. 45 stopni z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
    - 5) dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami;
    - 6) 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;

7) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze.

3. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 17 ust. 2 i 3, których podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 14.1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury (np. ławki, latarnie, kosze na śmieci) w liniach rozgraniczających ulic.

2. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

3. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, bariery, słupki itp.

§ 15.1. 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 2.0m od poziomu terenu,
  - b) wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60 cm),
  - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia,
  - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
  - e) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

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

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

§ 16.1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, znaków informacyjno-plastycznych i reklam,

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m<sup>2</sup>.

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 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 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

## Rozdział 5

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

§ 17.1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ust. 2 z zastrzeżeniami zawartymi w ust. 3 i 4.

2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonych symbolami MN, zabudowy usług publicznych i usług oświaty oznaczonych symbolami UP i UO plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w ust. 2.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonych symbolami MN ustala się, że front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 18,0m.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 i szerokości frontu działki niż określona w ust. 4 wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 2 i szerokość frontu działki niż określona w ust. 4;

2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

6. Na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 6

### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej**

§ 18.1. 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 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 czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi 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 odrębnych.

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. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 19. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym:
  - 1) dla terenu „I” obejmującego działki nr ew. 261, 262/1 i 262/2 poprzez ulicę Szkolną, której zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie;
  - 2) dla terenu „II” obejmującego działkę nr ew. 441 poprzez ulicę Główną, której wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie;
2. Dla terenu „I” ustala się układ publicznych dróg i ich szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) 1 KDL – ulica lokalna o szerokościach w liniach rozgraniczających 16.0m,
  - 2) 1KDD - ulica dojazdowa o szerokościach w liniach rozgraniczających 10.0m.

§ 20. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nie oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2m p. / 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usług publicznych obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych – min. 1,0m p. / każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 3) dla usług oświaty – min. 5 stanowisk.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

§ 22. 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. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych;
4. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 23. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej.
3. Plan dopuszcza (do czasu 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 wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
6. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - powierzchniowo na teren własnej działki po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania;
  - 2) nakaz odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.



- 3) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 5) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- 6) 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.

§ 24. W zakresie 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.

§ 25. 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 przez zarządzającego siecią.
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.
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.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.
9. Dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarta umowa pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
10. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

§ 26. W zakresie 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.
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 wybudowania przez Zakład energetyczny takiej stacji o parametrach zgodnych z technicznymi warunkami zasilania.
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 kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
8. Dopuszcza się kablowanie 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

§ 27. W zakresie telekomunikacji:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 28. 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

§ 29. Symbol literowy i numerowy terenów - 1 MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne;

## 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;
- 2) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 17 ust. 2 i 3 tekstu planu,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 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 oraz podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 17 ust. 2 i 3 tekstu planu;
- 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 12 niniejszego tekstu planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 1 i 7 niniejszego tekstu planu;
- 5) ustalenia w zakresie realizacji dachów zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 4 i 5 niniejszego tekstu planu;
- 6) ustalenia w zakresie wykończenia elewacji zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 6;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz pkt 4 lit. a niniejszego tekstu planu;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40 % powierzchni ogólnej działki;
- 10) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

### § 30. Symbol literowy i numerowy terenów - 1 UO.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Tereny obiektów usług oświaty;

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejący budynek szkoły i i gospodarczy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się możliwość realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem,
- 3) dopuszcza się realizację poza budynkiem szkoły budynków gospodarczych czy też garażowych, których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
  - 5) dopuszcza się remonty i realizacje 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 oraz podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 17 ust. 2 i 3 tekstu planu;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 12 niniejszego tekstu planu;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 2 i 7 niniejszego tekstu planu;
  - 4) ustalenia w zakresie realizacji dachów zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 4 i 5 niniejszego tekstu planu;
  - 5) ustalenia w zakresie wykończenia elewacji zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 6;
  - 6) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. c niniejszego tekstu planu oraz pkt 4 lit. b;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
  - 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 90% powierzchni ogólnej działki;
  - 9) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- § 31. Symbol literowy i numerowy terenów - 1 UP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Tereny obiektów usług publicznych;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejący budynek OSP i gospodarczy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
- 3) dopuszcza się realizację poza budynkiem OSP budynków gospodarczych czy też garażowych, których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 4) dopuszcza się remonty i realizacje 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 oraz podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 17 ust. 2 i 3 tekstu planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3, ust. 2 i 3; niniejszego tekstu planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 3 i 7 niniejszego tekstu planu;
- 4) ustalenia w zakresie realizacji dachów zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 4 i 5 niniejszego tekstu planu;
- 5) ustalenia w zakresie wykończenia elewacji zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 6;
- 6) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. b oraz pkt 4 lit. b niniejszego tekstu planu;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki.

§ 32.1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1ZN

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń naturalna związana z ciekami wodnymi, chroniona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także obiektów nie związanych z funkcją terenu z wyjątkiem urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) ustala się bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków wodnych.

Dział IV

**Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 33.1. 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 UP- 20%
- 3) dla terenów UO- 20%
- 4) dla terenów ZN - 0%
- 5) dla terenów KDL, KDD - 0%.

Dział V

**Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

§ 34. 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 20.05.1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 2366 z dn. 16.09.1999r.)

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

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

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

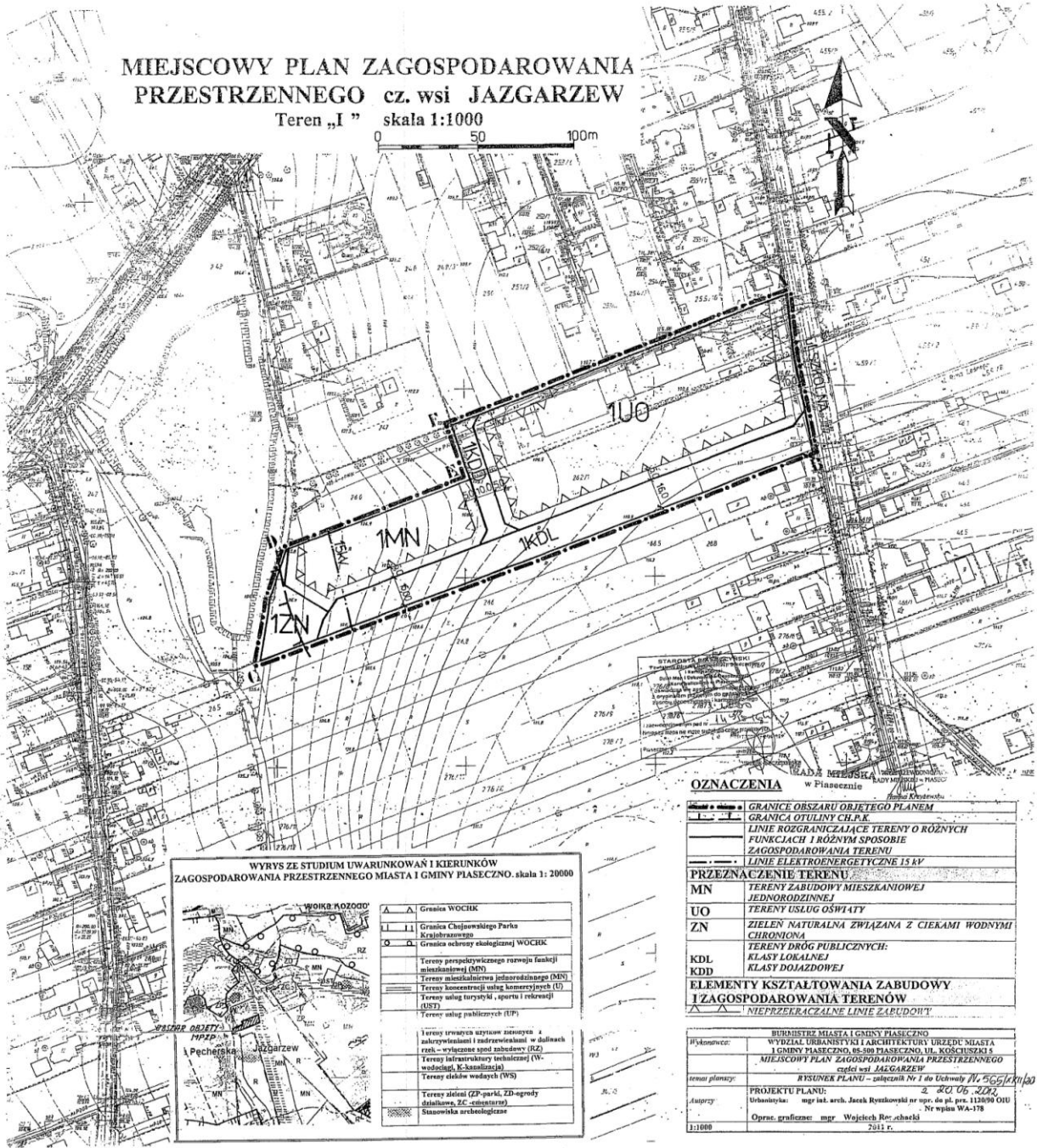
Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:

*Hanna Krzyżewska*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi JAZGARZEW

Teren „I” skala 1:1000

0 50 100m



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO. skala 1: 20000**

▲	Granica WOCHEK
—	Granica Chajnowskiego Parku Krajoznawczego
○	Granica ochrony ekologicznej WOCHEK
—	Tereny perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej (MN)
—	Tereny mieszkaniowa jednorodzinna (MN)
—	Tereny koncentracji usług komercyjnych (U)
—	Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)
—	Tereny usług publicznych (UP)
—	Tereny urzeczywistnienia zapisów z aktywności i modernizacji w dzielnicach rzek - wyłączone spod zabudowy (RZ)
—	Tereny infrastruktury technicznej (W-wodociąg, K-kanalizacja)
—	Tereny ścieków wodnych (WS)
—	Tereny zielone (ZP-park, ZD-ogrody działkowe, ZC-cmentarz)
—	Stanowiska archeologiczne

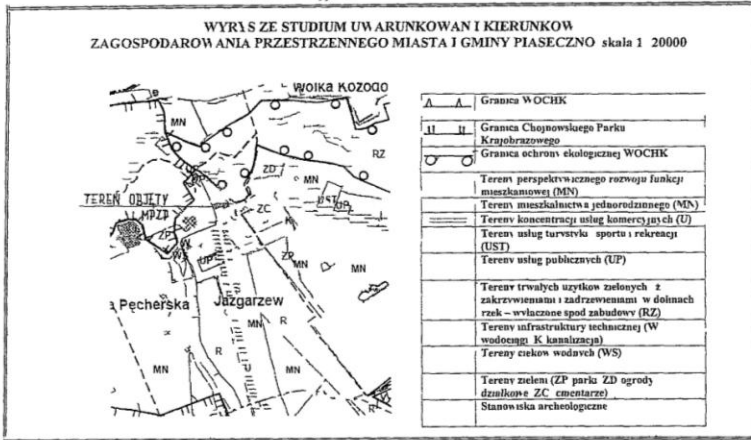
**OZNACZENIA**

—	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
—	GRANICA OTULINY CH.P.K.
—	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
—	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
ZN	ZIELEN NATURALNA ZWIĄZANA Z CIEKAMI WODNYMI CHRONIONA
<b>TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:</b>	
KDL	KLASY LOKALNEJ
KDD	KLASY DOJAZDOWEJ
<b>ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b>	
—	NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>Wykonawca:</b> BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘD MIASTA I GMINY PIASECZNO, ul. KOSCIUSZKI 1	
<b>temat planu:</b> MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi JAZGARZEW	
<b>PROJEKTU PLANU:</b> z DCU 06.2022	
<b>autorzy:</b>	Urbanistka: mgr inż. arch. Jacek Ryzakowski nr upr. do pl. prz. 1128/90 OIU Nr wpisu WA-178
<b>1:1000</b>	Oprac. graficzne: mgr Wojciech Rot, szałki 7911 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi JAZGARZEW

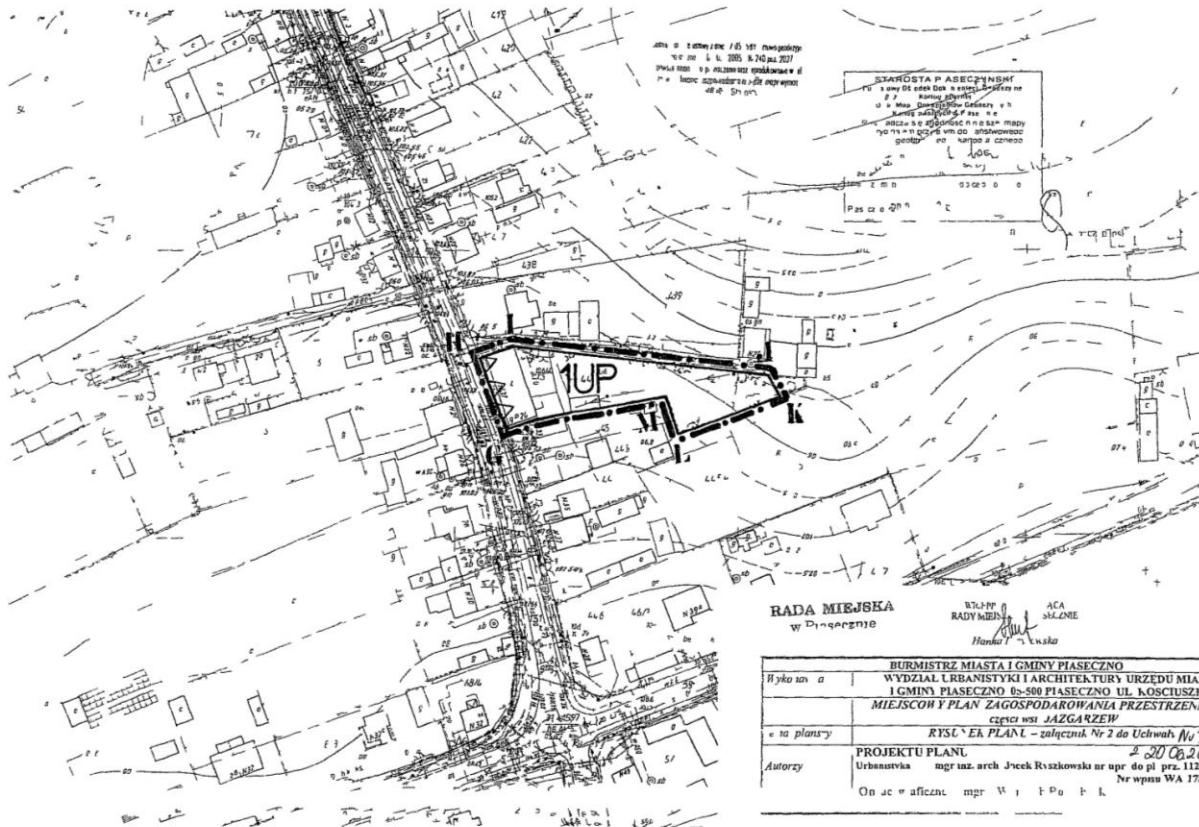
Teren „II” skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m



**OZNACZENIA**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O ROZNYCH FUNKCJACH I ROZNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
<b>ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
△ △ △	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 565/XXII/2012  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 20 czerwca 2012r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14.11.2011 – 13.12.2011r.  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew

Lp.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	04.01.2012	Piotr Wierzejski Jadwiga Szestowicka	<p>1. Na działce 262/1, w jej zachodniej części, przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku zachodnim w taki sposób, aby po przesunięciu nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegała dokładnie po linii rozgraniczającej tereny oznaczone jako IZN i IMN</p> <p>2. W części działki 262/1 oznaczonej w projekcie planu symbolem IMN w tekście planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zapisać możliwość budowy i lokalizacji przedszkoli i żłobków,</li> <li>- zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 60% i jednocześnie zwiększyć sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej do 40%,</li> <li>- zwiększyć wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 0,5 do 0,7,</li> </ul> <p>3. Dla terenów oznaczonych w projekcie jako UO zmniejszyć wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) do %, gdyż teren ten przeznaczony jest pod gminne inwestycje oświatowe</p> <p>W części działki 262/1, oznaczonej w projekcie planu symbolem I UO pozostawić możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dopuszczalną formę zabudowy wg dotychczas obowiązującego planu</p>	262/1	IMN, IUO	2. uwzględniona	1. nieuwzględniona	2. uwzględniona	1. nieuwzględniona	Plan przewiduje teren pod funkcje usług oświaty nie ustalając iż ma być to inwestycja gminna
	23.11.2011	Jankowska Maria	Brak zgody na usytuowanie drogi gminnej, która przebiega wzdłuż całej działki nr 262/2 na szerokości 12m	262/2	UO, KDL		nieuwzględniona		nieuwzględniona	



Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr 565/XXII/2012  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 20 czerwca 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta 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 gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla 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 rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jazgarzew, pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic 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. 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to 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. 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych 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 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała 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 2006r. Nr 123, poz. 858 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 wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnej (art. 21 ustawy).
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. 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla terenu „I” w granicach własności działek nr ew. 261, 262/1 i 262/2 oznaczonego literami: A, B, C, D, E, F, A na zał. graficznym nr 1 oraz dla terenu „II” w granicach własności działki nr ew. 441 oznaczonego literami: G, H, I, J, K, L, M, G na załączniku graficznym nr 2. Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały Nr 1534/LII/2010 z dnia 20.10.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla terenu „I” w granicach własności działek nr ew. 261, 262/1 i 262/2 oznaczonego literami: A, B, C, D, E, F, A na zał. graficznym nr 1 oraz dla terenu „II” w granicach własności działki nr ew. 441 oznaczonego literami: G, H, I, J, K, L, M, G na załączniku graficznym nr 2.. W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I-410.137.2011.ARM z dnia 31.03.2011 r oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/26/pz/11 z dn. 10.06.2011r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

1. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz zbieraniu wniosków do w/w planu podano do publicznej wiadomości poprzez: Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w Przeglądzie Piaseczyńskim Nr 4/2010 (3) z dnia 19 listopada 2010r.
2. Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego planu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w Gazecie Piaseczyńskiej Nr 5 (173) 2011 z dnia 6 lipca 2011r.
3. Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości składania uwag podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w Kurierze Południowym Nr 42 (413) z dnia 4-17 listopada 2011r.

W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach dotyczących składania wniosków i uwag do projektu planu zgłoszono jeden wniosek, który dotyczył zmiany funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmianę lokalizacji drogi dojazdowej jak również ograniczenie terenu przeznaczonego pod zieleń.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.