

8733

UCHWAŁA Nr 1484/LVII/2006

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 23 października 2006 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew obejmującej obszary funkcjonalne oznaczone symbolami terenów A, B, C, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym cyframi: 1÷7 dla terenu A, 8÷11 dla terenu B, 12 ÷15 dla terenu C.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r. Nr 80, poz. 717), 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 uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 424/XIX/04 z dnia 29 stycznia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej nr 170/X/99 z dnia 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 września 1999r. Nr 86) oraz nr 533/XXIV/2004 z dnia 26 czerwca 2004r. w sprawie sprostowania i zmiany uchwały nr 424/XIX/04 z dnia 29 stycznia 2004r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno i uchwałą, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, obejmującą obszary funkcjonalne oznaczone symbolami terenów A, B, C, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym cyframi: 1÷7 dla terenu A, 8÷11 dla terenu B, 12 ÷15 dla terenu C, zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Planem objęto tereny: A, B, C, których granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki: nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały będące jej integralną częścią.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu, składający się z załączników nr 1, nr 2 i nr 3 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

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.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,

- 3) Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi: MNU, MN,
- 4) Klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic: KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ,
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione 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 obejmująca obszary funkcjonalne oznaczone symbolami terenów A, B, C, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych cyframi: 1÷7 dla terenu A, 8÷11 dla terenu B, 12 ÷15 dla terenu C, 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 obejmującego obszary funkcjonalne oznaczone symbolami tereny A, B, C, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych cyframi: 1÷7 dla terenu A, 8÷11 dla terenu B, 12 ÷15 dla terenu C, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 3) przepisy szczególne i odrębne –przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunek planu –załączniki graficzne nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały, obejmujące obszary funkcjonalne oznaczone symbolami terenów A, B, C, w granicach oznaczonych cyframi: 1÷7 dla terenu A, 8÷11 dla terenu B, 12 ÷15 dla terenu C, opracowane 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 najniższej położonym wejściu do budynku nie będącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwale roślinnością lub użytkowana rolniczo bądź możliwa do wykorzystania na te cele,
- 12) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. Nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko, nie wymagające placów składowych i baz transportowych, nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 13) WOCHK - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 14) ChPK - Chojnowski Park Krajobrazowy.

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 jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.
3. Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDZ - drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - 2) KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
 - 3) KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 4) KDW - drogi wewnętrzne,
 - 5) KPJ - ciągi pieszo - jezdne.

§ 9. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie części terenu, objętego niniejszym planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, części terenu w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz 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 ład przestrzennego

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

§ 11.1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ład 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.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 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.

§ 13. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 3). Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar.

§ 14. Wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 3). Na obszarze położonym w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar.

§ 15. 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 nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.

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

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

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

§ 19.1. Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew owocowych i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat) oraz wprowadzenie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.

2. Plan postuluje wprowadzenie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych oraz zieleni towarzyszącej usługom.

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

§ 21. W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

3. 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: dla terenów usługowych - 4m², dla terenów zabudowy mieszkaniowej 2m².

4. 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:

- Maksymalna wysokość 2.0m od poziomu terenu.
- Wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60cm.
- Ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia.
- Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

5. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub przy ciągu pieszo jezdnym, o szerokości w liniach rozgraniczających 6.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23. W zakresie linii zabudowy plan ustala:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu:

1) Dla obszaru A:

- a. W odległości 10m od południowej linii rozgraniczającej istniejącej ul. Głównej KDZ,
- b. W odległości 10m od zachodniej linii rozgraniczającej istniejącej ul. Szkolnej KDZ,
- c. W odległości 5m od linii rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KPJ.

2) Dla obszaru B:

- a. W odległości 10m od wschodniej linii rozgraniczającej istniejącej ul. Szkolnej KDZ,
- b. W odległości 5m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDL.

3) Dla obszaru C:

- a. W odległości 10m od zachodniej linii rozgraniczającej istniejącej ul. Leśnej KDL
- b. W odległości 5m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDL,
- c. W odległości 5m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD.

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

§ 24. Plan określa postulowaną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od postulowanych ulic oznaczonych symbolem KDW.

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

1) Ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako jednorodzinnej wolnostojącej dla obszaru C, dla pozostałych obszarów (A i B) jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z wykluczeniem szeregowej

2) Dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów:

- Na działce o funkcji mieszkaniowej (tereny MN) poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki).

- Na działce o funkcji mieszkaniowo - usługowej (tereny MN, U) poza budynkiem o funkcji podstawowej drugiego budynku odpowiednio usługowego bądź mieszkaniowego oraz budynku gospodarczego bądź garażowego (w sumie 3 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 11m od poziomu terenu istniejącego,
 - 2) zaleca realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - 3) zaleca stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, oraz dopuszcza:
 - 4) realizację dachów płaskich jedynie dla funkcji usługowej,
 - 5) stosowanie drewna, cegły klinkierowej, lub kamienia w wykończeniu elewacji.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 26. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału istniejących działek na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1) dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000m², wyjątkiem obszaru C, gdzie dla terenu znajdującego się w granicach ChPK przewiduje się min. pow. działki budowlanej na 1200m², poza granicami ChPK 800m².
 - 2) dla zabudowy bliźniaczej 800m².
3. Dopuszcza się możliwość łączenia dwóch i więcej działek sąsiednich i ich wtórnego podziału na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2 wyłącznie:
 - 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 infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

§ 27. Ustala się w granicach obszarów objętych planem następujące ciągi komunikacyjne:

1. Dla obszaru A:
 - 1) Południową linię rozgraniczającą ul. Głównej KDZ - zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Zachodnią linię rozgraniczającą ul. Szkolnej KDZ - zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Ciąg pieszo -jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6m.
2. Dla obszaru B:
 - 1) Wschodnią linię rozgraniczającą ul. Szkolnej KDZ - zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) Ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 12m.
3. Dla obszaru C:
 - 1) Zachodnią linię rozgraniczającą ul. Leśnej KDL - Zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m.
 - 3) Ulice dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

§ 28. Plan postuluje przebieg drogi wewnętrznej dla obszaru A oznaczonej symbolem KDW oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m.

§ 29. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji plan dopuszcza wydzielenie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne (nie oznaczone 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:

- Dla zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej min 2m. p./ 1 dom.
- Dla zabudowy usługowej 3 m. p. / 100m² powierzchni użytkowej.

3. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo - usługowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 8
**Ustalenia dotyczące zasad
obsługi infrastruktury 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, linii 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 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.

5. Istnieje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno – eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.

6. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

§ 32. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z istniejącego wodociągu lokalnego „Jazgarzew”
2. Określa się zasadę docelowego zaopatrzenia 100% mieszkańców w wodę pitną z wodociągu.
3. Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej winna postępować sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa.
4. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie mierzone wodomierzem.

§ 33. Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych.

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych przy pomocy istniejącej kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej,
- 2) ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo – wodnych.
2. Określa się zasadę docelowego przejęcia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług.
3. Ustala się zorganizowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych do układu ogólnomiejskiego.
4. Ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

§ 34. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Ustala się ucieplownienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzenia systemu zdalczego. Rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów.
 2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii.
 3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominów opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania
- § 35. Zaopatrzenie w gaz.

1. Określa się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjnych gazu poprzez reduktory domowe, obniżające ciśnienie ze średniego na niskie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Określa się następujące warunki gazyfikacji obszaru objętego planem:
 - 1) dostawa gazu będzie możliwa po zawarciu umowy między dostawcą gazu, a odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
 - 2) nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2.0m od osi gazociągu.

- 3) linie parkanów winny przebiegać min. 0.5m od gazociągu.
 - 4) szafki gazowe lokalizowane w ogrodzeniach i otwierane na zewnątrz lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
4. 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.

§ 34. Zapotrzebowanie w energię elektryczną.

1. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilenia sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A. Zaleca się realizację przyłączy do sieci zasilającej, kablem NN - ułożonym w gruncie.
4. Ustala się podniesienie standardów obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN, NN.
5. 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 wewnętrznym.
6. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.
7. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu 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 terenu wokół obiektów.

§ 35. 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.

§ 36. Usuwanie odpadów statycznych:

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**

§ 37.1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1 MN,U

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Nieuciążliwe usługi wolnostojące lub wbudowane w obiekt mieszkalny jako przeznaczenie podstawowe.
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo- magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczej na niezabudowanych lub nowowydzielanych działkach,
- 2) Ustala się realizację wolnostojącej zabudowy usługowej lub wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
- 3) Dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy,
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 3 budynki).

4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m² z tolerancją - 5%.
- 2) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m², z tolerancją - 5%.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 23 tekstu planu.

6. Maksymalna wysokość zabudowy 11m.

7. Zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

8. Zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.

9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki.

10. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

11. Maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie.
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 38.1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1 MN, 2 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza jako przeznaczenie dopuszczone,
- 2) Nieuciążliwe usługi wolnostojące lub wbudowane w obiekt mieszkalny, jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem, że:
 - a) usługi wolnostojące mają nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki,
 - b) usługi wbudowane mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo- magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.
- 2) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na działkach nowowydzielanych lub istniejących niezabudowanych
- 3) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.

4) Dopuszcza się lokalizowanie trzeciego obiektu na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym i usługowym, t.zn. budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie maks. 3 budynki).

4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m², z tolerancją - 5%.
- 2) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m², z tolerancją - 5%.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 23 tekstu planu.

6. Maksymalna wysokość zabudowy 11m.

7. Zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

8. Zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.

9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki.

10. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

11. Maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie.
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 39.1. Symbol literowy i numerowy terenu - 3 MN, 4 MN, 5 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Nieuciążliwe usługi wbudowane, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że usługi wbudowane mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo- magazynowej, przemysłowej i produkcyjnej.

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) Dla terenu 4 MN:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m² z tolerancją - 5%.
- 2) Dla terenów 3 MN i 5MN:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200m² z tolerancją - 5%.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 23 tekstu planu.

6. Maksymalna wysokość zabudowy 11m.

7. Zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

8. Zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.

9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki.

10. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki.

11. Maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie

- 2) 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, U - 20%.
2. Dla terenów MN - 20%.
3. Dla terenów K (KDZ, KDL, KDD, KPJ) - 1%.

Dział V

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 41. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych 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. Nr 86 z dnia 19 kwietnia 1999r.).

§ 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:
Antoni Rosłon



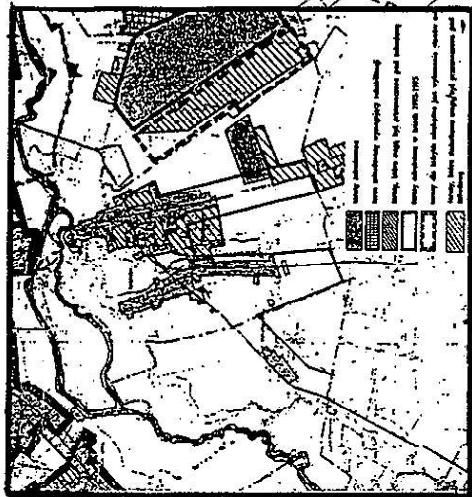
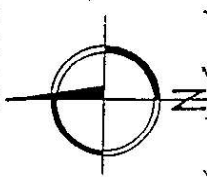
RADA MIEJSKA
Wąsosz

[Signature]

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO części wsi JAZGARZEW dla obszaru "B"

skala 1:1000

RADA MIEJSKA
w Piasecznie



WYKAZ ZE STUDIUM UMIAWUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO skala 1:20 000

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach
- linia podziałów własnościowych
- diaprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny dróg publicznych
- KDZ - klasy lokalnej
- KDZ - klasy zbiorczej

| | |
|-------------|---|
| WYKONAWCA: | BUREAU MIASTA GOSNIN PASIECZNO PRACOWNIA ARCHITECTURY I URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-000 PIASECZNO, UL. KONCZAKA 5 |
| WZROST: | ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi JAZGARZEW dla obszaru "B" |
| PROJEKTANT: | ROZUMIEN PŁANU - ZAMCZNIK TW 2 00 UCHWY |
| Autorzy: | PROJEKTOWAŁO: Urząd Miasta w Piasecznie, ul. Wolności 100 mgr inż. arch. Anna Pałucka - Adam Wójcik mgr inż. arch. Andrzej Borkowski mgr inż. arch. Andrzej Borkowski mgr inż. arch. Andrzej Borkowski |
| TERMIN: | 1:1000 |



STANOWISKO PIASECZNA MOKI
W sprawie: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi JAZGARZEW dla obszaru "B"

Załącznik nr 4
do uchwały nr 1484/LVII/2006
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 23 października 2006r.

w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy

§ 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie 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 lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą 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 Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
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 gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy 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. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Antoni Rosłon