



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 września 1999r.

Nr 86

Treść:

Poz.:

ROZPORZĄDZENIA WOJEWODY:

- 2357 - z dnia 2 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4388
2358 - z dnia 2 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4388
2359 - z dnia 2 września 1999r. uchylające rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego wydane w dniach 3 marca, 15 marca, 19 marca, 7 kwietnia, 28 kwietnia, 21 maja, 7 czerwca 1999r. w sprawie określenia obszaru zagrożonego wścieklizną zwierząt..... 4389
2360 - z dnia 2 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4390
2361 - z dnia 7 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4390
2362 - z dnia 7 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4391
2363 - z dnia 7 września 1999r. w sprawie zwalczania wścieklizny zwierząt..... 4392
2364 - z dnia 7 września 1999r. uchylające rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego wydane w dniach 7 kwietnia, 28 kwietnia, 19 maja, 21 maja, 26 maja, 5 lipca, 7 lipca, 12 lipca 1999r. w sprawie określenia obszaru zagrożonego wścieklizną zwierząt..... 4392

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 2365 - uchwała nr 168/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Jastrzębie**..... 4393
2366 - uchwała nr 170/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Jazgarzew**..... 4400
2367 - uchwała nr 171/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Pilawa**..... 4408
2368 - uchwała nr 27/99 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 maja 1999r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola..... 4419

OBWIESZCZENIE**WOJEWÓDZKIEGO KOMISARZA WYBORCZEGO W WARSZAWIE:**

- 2369 - z dnia 8 września 1999r. w sprawie podania do publicznej wiadomości wyników głosowania i wyników wyborów w związku z ponowieniem postępowania wyborczego do Rady Gminy Kazanów..... 4423

INFORMACJA:

- 2370 - Decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 9 września 1999r. nr OWA-820/248-A/13/99/TKc..... 4424

2366
UCHWAŁA Nr 170/X/99
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 26 maja 1999r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13, poz. 14 z lipca 1996r.) z późniejszymi zmianami, w wykonaniu uchwał Rady Gminy Piaseczno Nr 217/XV/95 z dnia 22.11.1995r. i Nr 480/XLII/97 z dnia 24.09.1997r. Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy w Piasecznie uchwala co następuje.

Rozdział 1
Zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałami Nr 217/XV/95 i Nr 480/XLII/97 Rady Gminy w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jazgarzew, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu z rolnego na budowlany i przyjmuje się ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tego terenu.

§ 2.1. Obszar opracowania obejmuje teren określony granicami planu na rysunku planu.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny mieszkalnictwa z udziałem usług oznaczone na rysunku planu symbolem M, U,
- 3) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 5) tereny zieleni z udziałem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem Z, U,
- 6) tereny zieleni częściowo urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 7) klasyfikacja funkcjonalna ulic i tereny komunikacji ulicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KU,
- 8) liniowe i kubaturowe urządzenia inżynierii miejskiej (stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne, urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uza-

sadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

1) Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) stanowiska archeologiczne,
- e) przeznaczenie terenów (oznaczonych numerami i literowo, jak w niniejszej uchwale w rozdziale 3),
- f) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- g) lokalizacja terenów rezerwowych dla kubaturowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne, urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia gospodarki ściekowej),
- h) granica Ch.P.K. i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- i) granica otuliny Ch.P.K.

2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatywny:

- a) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
- b) postulat likwidacji linii podziałów parcelacyjnych,
- c) postulowane podziały parcelacyjne,
- d) obiekty postulowane do adaptacji,
- e) orientacyjna lokalizacja nowych obiektów (przykład rozwiązania – przy realizacji planu dopuszczone inne lokalizacje),
- f) postulat obsadzeń zielenią wysoką,
- g) postulowane linie rozgraniczające dojazdów,
- h) trasy ciągów rowerowych.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy

określać według zasad ustalonych w stosunku do pojedynczych działek i obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach rozdziału 2.I (ustalenia planu: przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: układu drogowo-ulicznego (2.II.), ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (2.III.), ochrony wartości kulturowych (2.IV.), zasad obsługi inżynierskiej obszaru (2.V.), o których mowa w następnych działkach rozdziału 2.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zagospodarowania Jazgarzewia, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
9. obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
10. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć poza zabudową jednorodziną również zabudowę kilkurodzinną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 2-ch kondy-

gnacji + ewentualnie 3-cia w wysokim dachu tj. maksimum do 11m.

11. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

1) Usługi dzieli się na:

- a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
- b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.

- 2) W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry.

Rozdział 2 Ustalenia planu

I. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania

§ 8.1. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowych, oznaczonych literą M (poprzedzoną kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki.
- 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowych:

- 1) Minimalne wielkości działek nie mogą być mniejsze niż:
 - 1000m² dla działek z zabudową wolnostojącą i
 - 800m² dla działek z zabudową bliźniaczą z wyjątkiem działek już zagospodarowanych.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) minimum 5,0m od wszystkich ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów (KD),
 - b) zgodnie z § 18 ust. 1 i z rysunkiem planu w odniesieniu do ulic zbiorczych (minimum 20m od jezdni dróg wojewódzkich).
- 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 2 kondygnacje + trzecia w dachu i maksymalnie 11m od poziomu terenu wysokość kalenicy, z dopuszczeniem lokalnych akcentów architektoniczno-wysokościowych maksimum do 13m.
- 4) Obowiązek utrzymania 70% terenów biologicznie czynnej na każdej działce.
- 5) W odniesieniu do części obszarów mieszkaniowych, na których występują stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu obowiązuje § 20 niniejszej uchwały.

3. Na terenach 3M, 5M i 8M w przypadku propozycji nowej zabudowy na tyłach istniejących działek plan ustala wymóg opracowania i uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich całościowej koncepcji obsługi komunikacyjnej tych obszarów.

§ 9.1. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowych z udziałem usług, oznaczonych literami M,U (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi nieuciążliwe, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach jako przeznaczenie podstawowe.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2 jest ich nie większy niż 30% udział w wykorzystaniu terenu działki.
- 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowo-usługowych:

- 1) Minimalne wielkości działek jak w § 8 ust. 2.1) z wyjątkiem działek już zagospodarowanych.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) minimum 5,0m od wszystkich ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów (KD),
 - b) zgodnie z § 18 ust. 1 i z rysunkiem planu w odniesieniu do ulic zbiorczych (minimum 20m od jezdni dróg wojewódzkich).
- 3) Warunkiem lokalizacji usług jest:
 - a) zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce, zgodnie z § 15 niniejszej uchwały; dopuszczone parkowanie wzdłuż ulic (lokalnych, dojazdowych, dojazdów) jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15,0m.
- 4) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 2 kondygnacje + trzecia w dachu i maksymalnie 11m od poziomu terenu wysokość

kalenicy, z dopuszczeniem lokalnych akcentów architektoniczno-wysokościowych maksimum do 13m.

- 5) Obowiązek utrzymania 70% terenów biologicznie czynnej na każdej działce.
- 6) W odniesieniu do części obszarów usługowo-mieszkaniowych, na których występują stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązuje § 20 niniejszej uchwały.

§ 10.1. W odniesieniu do terenów usługowych, oznaczonych literą U (poprzedzoną kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- 1) Usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Mieszkalnictwo towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów usługowych:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) w odniesieniu do ulic zbiorczych (dróg wojewódzkich) minimum 20m od krawędzi jezdni,
 - b) w odniesieniu do ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów (KD) usługi mogą być lokalizowane 4m od linii rozgraniczających tych ulic.
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest:
 - a) zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce, zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszczone parkowanie wzdłuż ulic (lokalnych, dojazdowych, dojazdów) jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15,0m.,
 - c) opracowanie koncepcji usługi komunikacyjnej całych terenów 1U i 2U i uzgodnienie tych koncepcji z Zarządem Dróg Wojewódzkich.
 - 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 2 kondygnacje + trzecia w dachu i maksymalnie 11m od poziomu terenu wysokość kalenicy, z dopuszczeniem lokalnych akcentów architektoniczno-wysokościowych maksimum do 13m.
 - 4) W odniesieniu do części obszarów usługowo-mieszkaniowych, na których występują stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązuje § 20 niniejszej uchwały.
- § 11.1. W odniesieniu do obszarów zieleni z towarzyszącymi usługami, oznaczonymi literami Z,U (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:
- 1) Zieleni półurządzoną i urządzoną jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Usługi towarzyszące, głównie sportu, kultury, oświaty, jako przeznaczenie podstawowe.
 - 3) Inne drobne (poza wymienionymi w pkt 2)

usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie dopuszczone.

- 4) Warunkiem wprowadzenia na tereny Z,U innych usług (zgodnie z pkt 3) jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji terenów oświaty, sportu i kultury dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu.
- 5) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów zieleni z usługami:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
- w odniesieniu do ulic zbiorczych (dróg wojewódzkich) minimum 20m,
 - w odniesieniu do ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów (KD) 5,0m od linii rozgraniczających ulic.
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest:
- zabezpieczenie niezabudowanych miejsc parkingowych na własnej działce, zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
 - dopuszczone parkowanie wzdłuż ulic (lokalnych, dojazdowych, dojazdów) jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15,0m.
 - zagospodarowanie terenów zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.
- 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 2 kondygnacje + trzecia w dachu i maksymalnie 11m od poziomu terenu wysokość kalenicy, z dopuszczeniem lokalnych akcentów architektoniczno-wysokościowych maksimum do 13m.

§ 12.1. W odniesieniu do terenów zieleni, oznaczonych literą Z (poprzedzoną kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

- Zieleń półurządzoną i nieurządzoną jako przeznaczenie podstawowe.
- Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów.
- Obowiązek urządzenia przejść pieszych (utwardzonych) przy realizacji zagospodarowania terenów przyległych.
- Obowiązek obsadzeń zielenią, tzn. co najmniej posadzenie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż granic terenów Z.

II. Układ drogowo-uliczny Obsługa komunikacyjna terenów

§ 13.1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- ulice zbiorcze (drogi wojewódzkie):
 - 1KUZ w liniach rozgraniczających o szerokości zmiennej od 15,0m (na odcinku przyległych do terenów obecnie zabudowanych) do 28,0m., zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KUZ w liniach rozgraniczających o szerokości 20,0m,

c) 3KUZ w liniach rozgraniczających o szerokości zmiennej od 14,0m (na terenach zabudowanych) do 24,0m,

d) 4KUZ (wzdłuż południowej granicy planu) w liniach rozgraniczających o szerokości 16m, przy czym ustala się północną linię rozgraniczającą ulicy w odległości 8m od północnej krawędzi jezdni (południowa linia rozgraniczająca ulicy 4KUZ – poza granicami niniejszego planu, na obszarze wsi Łbiska),

e) 5KUZ („obwodnica”) - w liniach rozgraniczających o szerokości minimum 25,0m, zgodnie z rysunkiem planu

2) KUL - ulice lokalne o postulowanych szerokościach jezdni 5,0 - 5,5m i szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 - 16,0m,

3) KUD - ulice dojazdowe o postulowanych szerokościach jezdni 5m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10m,

4) KD - dojazdy prywatne o szerokościach w liniach rozgraniczających minimum 6m - 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.1. Wykazane na rysunku planu skrzyżowania dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KUZ, 2KUZ, 3KUZ, 4KUZ i 5KUZ z ulicami lokalnymi KUL i dojazdowymi KUD są jedynymi dopuszczonymi.

2. Plan wprowadza zakaz obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bezpośrednio z ulic zbiorczych (KUZ), z wyjątkiem działek zabudowanych przyległych do tych ulic.

§ 15. Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, przy zachowaniu następujących wskaźników:

- 30 miejsc postojowych/1000m² pow. użytkowej zabudowy usługowej,
- 2 miejsca postojowe/1 domek.

§ 16. Plan wprowadza postulat przeprowadzenia ścieżek rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 17.1. Ustala się obowiązek ochrony istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.

2. Nakazuje się ochronę cieków i akwenów wodnych, jako obiektów przyrodniczo-krajobrazowych, która ma polegać na:

- ochronie powierzchni wodnych,
- ochronie wód przed zanieczyszczeniem i poprawie ich czystości,
- ochronie ich obrzeży: zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu zachowanie naturalnego pokrycia roślinnością

(zadrzewień, łąk),

- 4) wykluczeniu zabudowy kubaturowej w pasie 20m od linii brzegowej,
- 5) wykluczenie zmian stosunków wodnych (odwodnień) w zasięgu bezpośredniego zasilenia,
- 6) utrzymaniu przepływu,
- 7) zachowanie naturalnego charakteru doliny, z utrzymaniem i wzbogaceniem zieleni towarzyszącej,
- 8) dopuszcza się wykorzystanie (przystosowanie) akwenów wodnych do potrzeb rekreacji.

3. W zasięgu otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego granice którego wskazuje rysunek planu, ustala się:

- 1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 2) pełną ochronę cieków wodnych,
- 3) lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych oraz zabudowy zagrodowej,
- 4) dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych obiektów usługowych w formie budynków wolnostojących,
- 5) ustala się obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej),
- 6) wprowadza się zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza z wyłączeniem emitorów lokalnych kotłowni.

§ 18.1. Plan ustala strefy ochronne (strefy uciążliwości) między hałaśliwymi trasami komunikacyjnymi a budynkami mieszkalnymi i użyteczności publicznej, których celem jest zapewnienie zmniejszenia poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do wartości dopuszczalnych określonych odrębnymi przepisami. W związku z tym w odniesieniu do otoczenia ulic zbiorczych (oznaczonych symbolem KUZ na rysunku planu) w następujących odległościach od skraju jezdni:

- 1) do 50m zakazuje się sytuowania, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) od 20 do 50m dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów użyteczności publicznej pod warunkiem zastosowania na elewacjach eksponowanych na trasę, technicznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodne z polską normą,
- 3) budynki muszą być tak sytuowane i rozplanowane aby przynajmniej połowa pokoi w mieszkaniu miała okna wychodzące na przeciwległą stronę budynku,
- 4) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów dotyczących stref uciążliwości ulic należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych

poziomów hałasu w środowisku.

2. W strefie mieszkaniowej (M) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

3. W strefie usług:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska (w rozumieniu Rozp. MOŚiZN w sprawie inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi z 13.V.95r.),
- 2) ewentualna uciążliwość zakładów drobnej wytwórczości i innych niezbędnych dla obsługi osiedla nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
- 3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z potencjalnym wprowadzeniem substancji zanieczyszczających środowisko (w granicach lokalizacji) możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podst. Rozp. MOŚNiL z dn. 16 lutego 1990r.),
- 4) na terenach oznaczonych symbolem U obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska, ich lokalizację należy poprzedzić oceną oddziaływania tych obiektów na środowisko. Zawierać ona powinna w szczególności określenie potencjalnych zagrożeń dla otoczenia, takich jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego czy inne zagrożenia mogące powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

§ 19.1. W celu zabezpieczenia wód powierzchniowych i wglębnych przez zanieczyszczeniami osiedla musi być wyposażone w pełną kanalizację.

2. Wody opadowe z terenów utwardzonych usług powinny być zbierane przez kanalizację deszczową.

IV. Ochrona wartości kulturowych

§ 20.1. W odniesieniu do terenów stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską o nr ewid.: 61-66/4, 61-66/10, 61-66/29, 61-66/48, 61-66/44,45, 61-66/47, 61-66/42,51 61-66/40, (oznaczonych na rysunku planu), zlokalizowanych na obszarach: 3M, 4M, 5M, 13M, 14M, 16M, 17M, 21M, 26M, 27M, 33M, 36M, 38M, 47M, 49M, 4Z, plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu

poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30cm poniżej poziomu terenu)

- 2) na obszarach stanowisk archeologicznych – warunkiem zmiany użytkowania terenu – jest przeprowadzenie (na koszt właścicieli nieruchomości lub inwestorów) archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających zmianę użytkowania terenu
 - a) na obszarach niezabudowanych użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu – ustala się obszar prac archeologicznych w jednym sezonie badawczym na 1000-3000m² (w zależności od wielkości stanowiska),
 - b) do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych (w opisany powyżej sposób) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. wznoszenia obiektów kubaturowych związanych z uzbrojeniem terenu, realizacją ogrodzeń działek, budową dróg oraz prowadzeniem robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej,
 - c) na obszarach zabudowanych lub częściowo zabudowanych na dzień uchwalenia planu – realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego w trakcie robót ziemnych związanych z inwestycją
- 3) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla prowadzenia których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września.
- 4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska, oznaczony na rysunku planu.

V. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie Jazgarzewa w wodę z istniejącego wodociągu lokalnego „Jazgarzewa” po jego modernizacji i rozbudowie.
2. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
3. Ustala się adaptację istniejącego ujęcia wody w obszarze funkcjonalnym oznaczonym 6M,U wraz z jego strefami ochronnymi.

§ 22. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią „Wólka Kozodawska”. Transport ścieków ze zlewni Jazgarze-

wa odbywać się będzie w układzie grawitacyjno-pompowym.

2. Ustala się lokalizację pompowni ścieków sanitarnych dla Jazgarzewa po północnej stronie ul. Głównej (w obszarze funkcjonalnym 1Z,U). Należy dążyć do stosowania cichobieżnych bezkratkowych pomp, w celu ograniczenia ich uciążliwości dla środowiska.
3. Ustala się zakaz odprowadzania do rz. Jezioriki, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
4. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
5. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych, z wyjątkiem terenów usług i głównej komunikacji, gdzie ścieki deszczowe przed wprowadzeniem do odbiornika (najlepiej w granicach lokalizacji) należy podczyścić.

§ 23. W zakresie uciepłownienia.

1. Ustala się uciepłownienie Jazgarzewa w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu z wyłączeniem paliw stałych (eliminacja palenisk węglowych) i z preferencją paliwa gazowego. Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

§ 24. W zakresie gazyfikacji przewodowej.

1. Ustala się zasadę gazyfikacji Jazgarzewa gazem średnioprężnym z sieci miejskiej w Piasecznie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.

§ 25. W zakresie elektroenergetyki.

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i NN.
3. W ciągach drogowych plan uwzględnia pasy dla prowadzenia linii średniego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.
4. Lokalizacje szczegółowe nowych obiektów kubaturowych i elektroenergetyki, tj. stacji trafo 15/0,4 kV ustala się w granicach obszarów: 6M,U, 2Z,U, 34M (adaptowane) oraz

nowe w granicach obszarów: 5M, 11M, 13M, 17M, 21M, 24M, 38M, 43M, 45M, 7M,U (budowa nowych na koszt własny inwestorów).

§ 26. W zakresie telekomunikacji.

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

§ 27. W zakresie usuwania odpadów.

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. W zakresie gospodarki odpadami nakłada się na inwestorów i użytkowników terenu obowiązek zorganizowania na każdej działce selektywnego gromadzenia śmieci z podziałem na 4 grupy odpadów.
3. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 28.1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainteresowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów usług U – w wysokości 30%,
- 2) dla terenów mieszkaniowo-usługowych M,U – w wysokości 25%,
- 3) dla terenów mieszkaniowych M – w wysokości 20%,
- 4) dla terenów zielonych z towarzyszącymi usługami Z,U – w wysokości 15%.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 30. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piaseczno oraz w Jazgarzewiu w sposób zwyczajowo przyjęty.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
W. Pawełek

