

Piaseczno, dnia 2018-02-06

UiA.G.6727. 96 .2018.AZ

WYPIS I WYRYS Nr ...../2018  
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Piaseczno

**Na podstawie:** art. 30.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm. ) w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismo z dnia 18.01.2017 r.,

**wnioskodawca :** Wydział Infrastruktury i Transportu Publicznego  
Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje, że **droga 1KDL** położona w Jazgarzewie, gm. Piaseczno znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew zatwierdzonego *Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 565/XXII/2012 z dnia 20. 06. 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.08.2012 r. poz.5971)*, który ustala przeznaczenie dla obszaru 1KDL - droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 16.0 m.  
**Teren w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.**

**Droga KUL** położona w Jazgarzewie, gm. Piaseczno znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew zatwierdzonego *Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/99 z dnia 26.05.1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86 poz. 2366 z dn. 14.09.1999 r.) oraz Uchwałą Nr 127/VII/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dn. 14.03. 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 103, poz. 2577 z dn. 4. 06. 2007 r.)* w sprawie sprostowania błędu w Uchwale Nr 170/X/99 z dn. 26.05.1999 r. i stanowi część układu drogowo – ulicznego obsługi komunikacyjnej terenów. **Dla terenu KUL m.p.z.p ustala przeznaczenie – ulice lokalne o postulowanych szerokościach jezdni 5.0 – 5.5 m i szerokościach w liniach rozgraniczających 12.0 – 16.0 m.**

**Teren w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.**

**Fragment drogi KUL (na odcinku od drogi 1KDL do ul. Leśnej) na terenie stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską, o nr ew. 61-66/48.**

**Sposób zagospodarowania poszczególnych terenów – opisany w tekście planu (załączniki).**

Ww obszary znajdują się na terenie objętym *Uchwałą Nr 160/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dn. 13.05.2015 r.* w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcher ska PGR.

Integralną częścią niniejszego wypisu i wrysu jest :

- załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:2000;
- załącznik graficzny Nr 2 w skali 1:1000;
- załącznik graficzny Nr 3 w skali 1:1000;
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/99 z dn. 20.05 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86 poz. 2366 z dn. 14.09.1999 r.) – tekst planu;
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 127/VII/2007 z dn.14.03.2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 103, poz. 2577 z dn. 4. 06. 2007 r.);
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 565/XXII/2012 z dn. 20. 06. 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.08.2012 r. poz.5971) – tekst planu;

**Otrzymuje: Wydział Infrastruktury i Transportu Publicznego  
Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno**

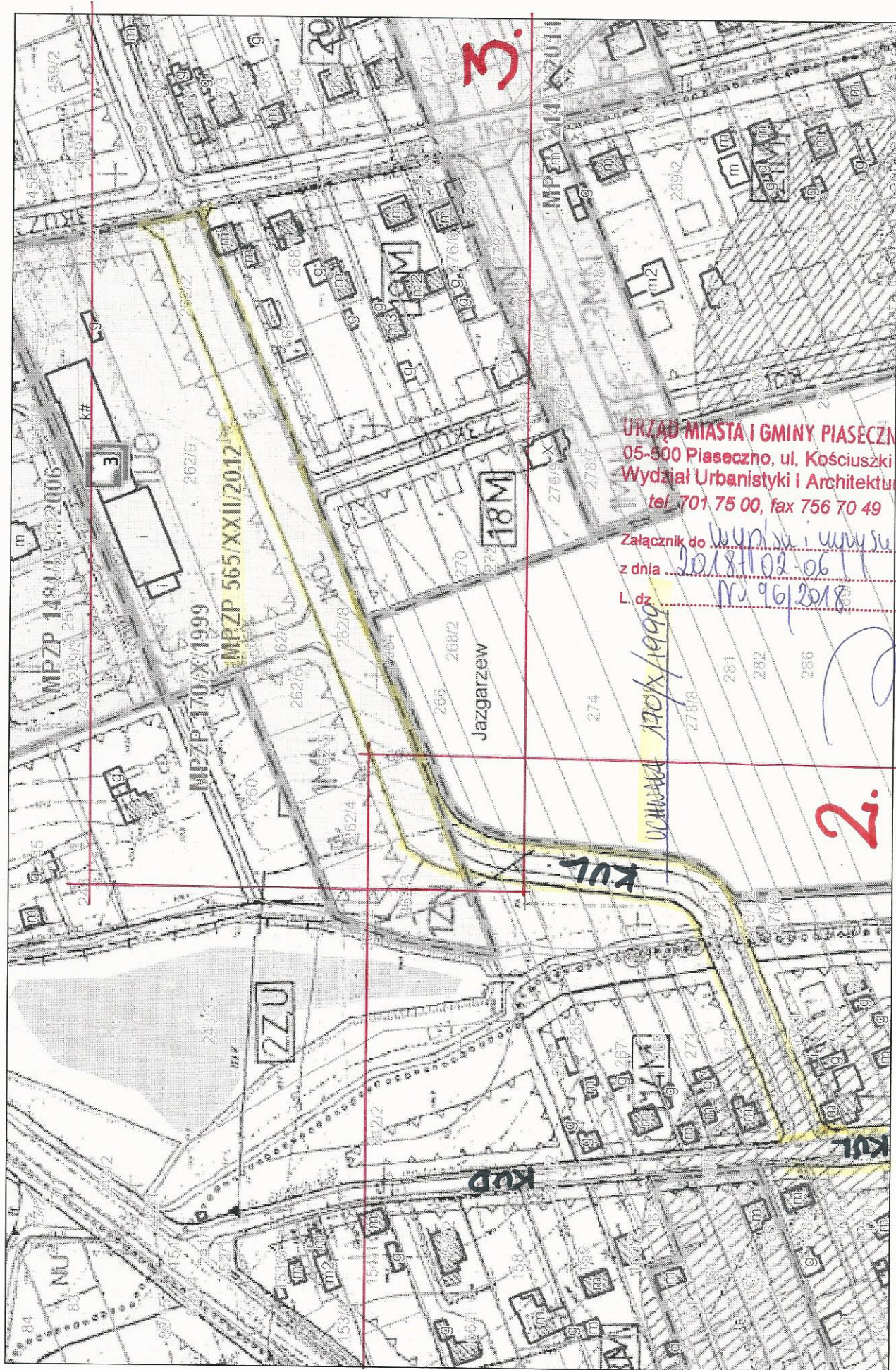
URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
PODINSPEKTOR  
*A. Zubala*  
Agnieszka Zubala





# Piaseczno - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 2000



URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do wypisu i wypisu N-1  
z dnia 2018-02-06  
L.dz. N-1 96/2018



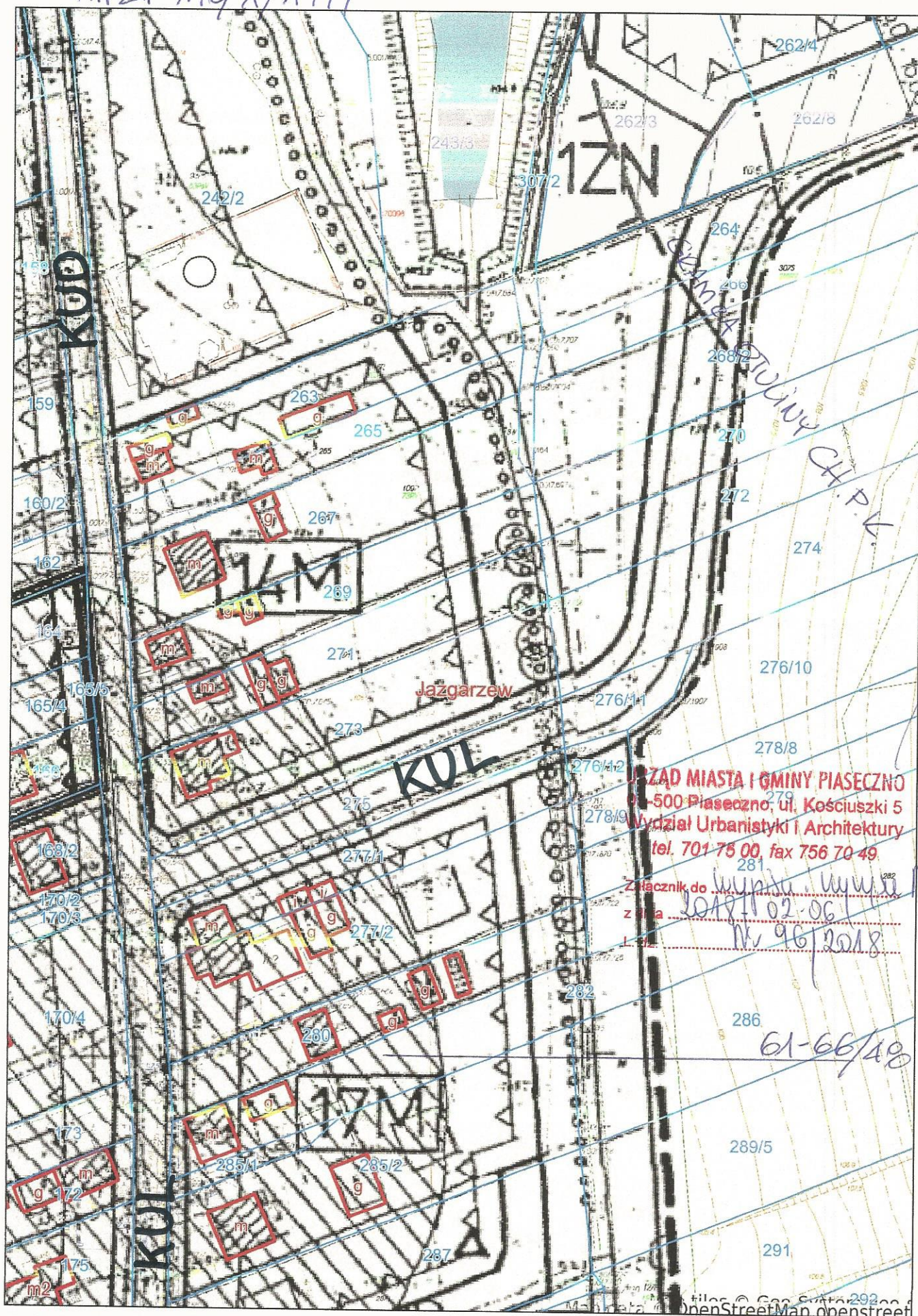
10

11

LEAD WITH TOMMY PLACINO  
ON THE PAVEMENT OF KANSAS  
VICTIM (BAPTIST) - WICHITA  
TEL FOR 12 00 00 10-10  
KANSAS  
KANSAS  
KANSAS

12









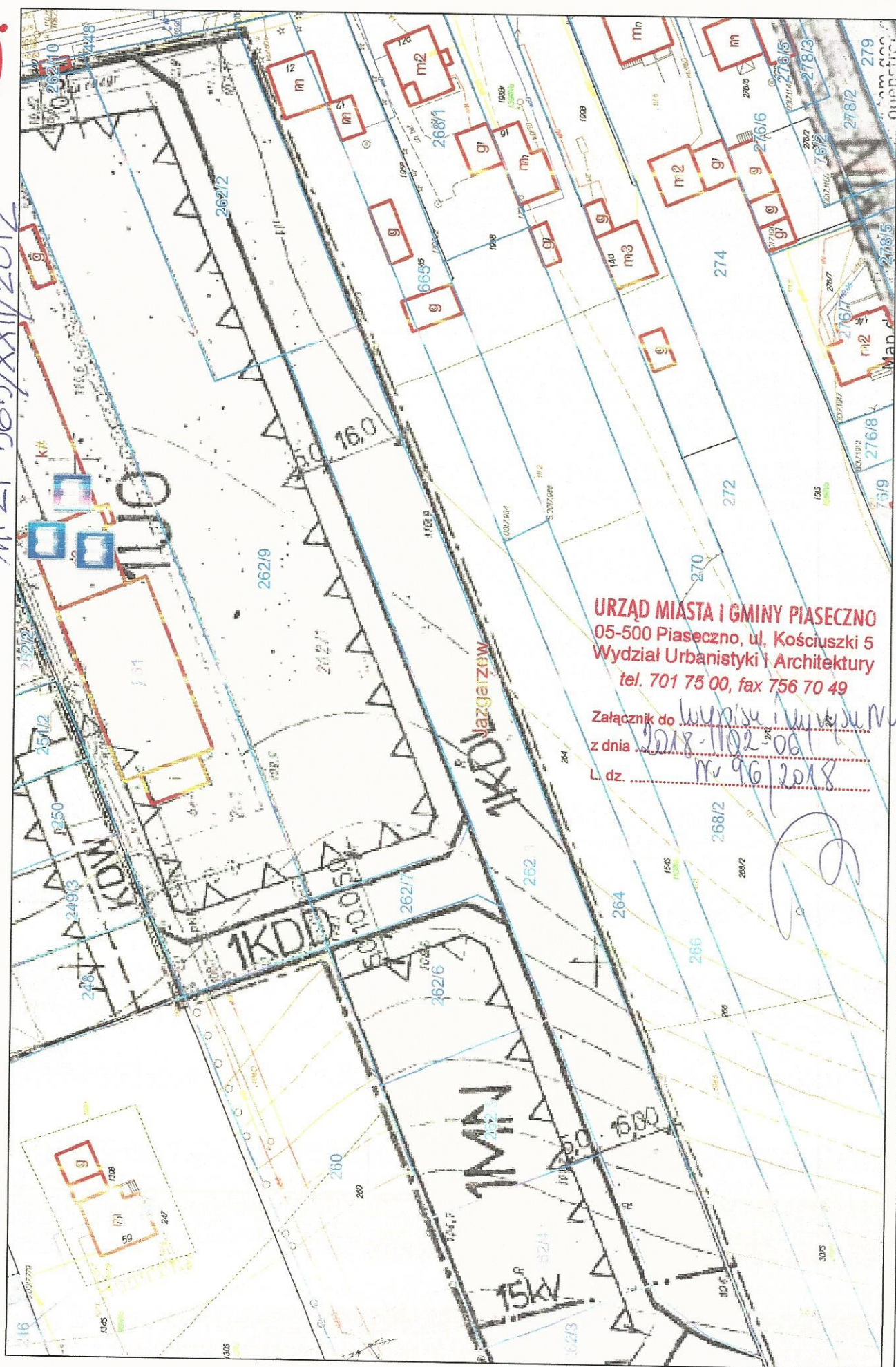




# Piaseczno - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 1000

MPZP 565/XXII/2012



URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do Wpisu w księgę  
z dnia 2018-10-26  
L. dz. m. 96/2018





**2366**  
**UCHWAŁA Nr 170/X/99**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**  
 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. 16 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 inżynieri 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 za-

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 inżynierijskiej 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 dopuszczane inne lokalizacje),
- f) postulat obsadzeń zielenią wysoką,
- g) postulowane linie rozgraniczające dojazdów,
- h) trasy ciągów komunikacyjnych.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, na-

Załącznik do Uchwały  
 z dnia 2018-10-26  
 L.dz. 961/2018

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
 Wydział Urbanistyki i Gospodarki  
 tel. 70 70 00 00, fax 70 70 49



określać według zasad ustalonych w stosunku do pojedynczych działek i obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach rozdziału 2.1 (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 inżynierijnej 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. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zagospodarowania Jazgarzewa, 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 pojazdów 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 kilkunordziną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 2-ch kondy-

gnacji + ewentualnie 3-cią 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

#### 1. 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:
  - 1000m<sup>2</sup> dla działek z zabudową wolnostojącą i
  - 800m<sup>2</sup> 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.
  - 4) 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 dopuszczalne.
  - 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, oznaczonych literami Z,U (poprzedzonymi kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:
- 1) Zieleni półurządzona jako przeznaczenie podstawowe.
  - 2) Usługi towarzyszące, głównie sportu, kultury oświaty, jako przeznaczenie podstawowe.
  - 3) Inne drobne (poza wymienionymi w pkt 2)

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

Wydział Urbanistyki i Architektury

tel. 70 75 00 00, fax 75 67 49

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1

Załącznik nr 1



usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie dopuszczalne.

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:

- a) w odniesieniu do ulic zbiorczych (dróg wojewódzkich) minimum 20m,
- b) w odniesieniu do ulic lokalnych (KUL), dojazdowych (KUD) i dojazdów (KD) 5,0m od linii rozgraniczających 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) 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 wysokości 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:

- 1) Zieleni półurządzoną i nieurządzoną jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów.
- 3) Obowiązek urządzenia przejść pieszych (utwardzonych) przy realizacji zagospodarowania terenów przyległych.
- 4) 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:

- 1) ulice zbiorcze (drogi wojewódzkie):
  - a) 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/1000m<sup>2</sup> 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:

- 1) ochronie powierzchni wodnych,
- 2) ochronie wód przed zanieczyszczeniem i poprawie ich czystości,
- 3) 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 przeciwną 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. MOSZNI 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 wglebnych 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 Konserwatorium w Warszawie (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z zabudowaniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu

L. dz.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel 701 75 00, fax 756 70 49



- 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 1000-3000m<sup>2</sup> (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 zużytą 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. Jeziora, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
4. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłaconej 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 uwzględni pasy dla prowadzenia linii średniego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.
4. Lokalizację szczegółową 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 obowiązki 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.

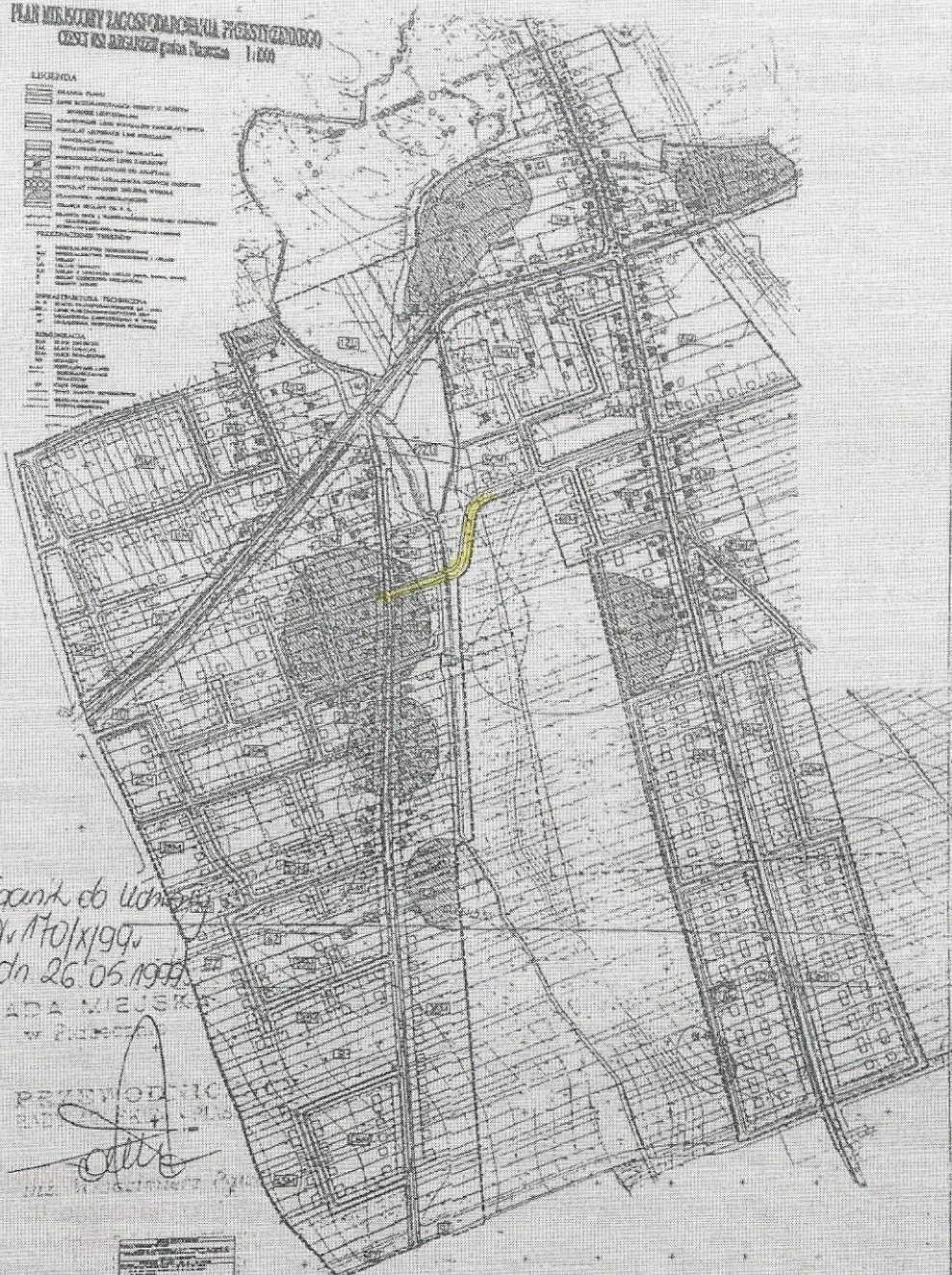
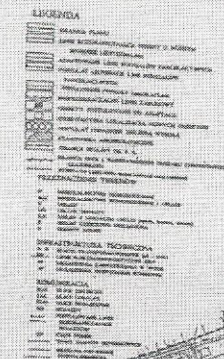
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
W. Pawełek

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....





Województwo Lubelskie  
Nr 170/X/99  
z dn. 26.05.1999  
BADA WIEJSKA  
w ZIELONYM

RECEIVED  
FBI  
JAN 14 1968  
ALL  
JAN 14 1968



**2577**

**UCHWAŁA Nr 127/VII/2007  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 14 marca 2007 r.

**w sprawie sprostowania błędu w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 170/X/99 z dnia 26 maja 1999r.  
(Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 2366 z dnia 16 września 1999r.) zatwierdzającej miejscowy plan  
zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew.**

Na podstawie 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 art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 170/X/99 z dnia 26 maja 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 2366 z dnia 16 września 1999r.) zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew

1. W rozdziale II Układ Drogowo Uliczny § 14

1) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„plan wprowadza zakaz obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bezpośrednio z ulic zbiorczych (KUZ) z wyjątkiem działek przyległych do tych ulic.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
Dorota Wysocka - Jońska

**2578**

**UCHWAŁA Nr 129/VII/2007  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 14 marca 2007 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1055/XLIII/2005 z dnia 17 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzonego uchwałą 1099/LIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 25 kwietnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 3456 z dnia 16 czerwca 2002r.) Rada Miejska w Piasecznie po zbadaniu stwierdza

zgody niniejszego planu z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obejmującą obszar działek nr ew. 46/3, 46/4, 47/3, 47/4 obr. 88 zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....









# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2012 r.

Poz. 5971

Elektronicznie podpisany przez:  
Sławomir Parys  
Data: 2012-08-17 13:08:16

### UCHWAŁA Nr 565/XXII/2012

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

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 uchwala, co następuje:

#### Dział I

#### Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala 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.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



- 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. Ileż 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 najniższym 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 rozbórkę 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 I

#### 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 ciekim wodnym - 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.

**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO**  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



## 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. Pan 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 IUO - 12m;
  - 3) ustala maksymalną wysokość zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem IUP - 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;

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Rosłuski 5  
Kierownik Biura Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



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, barierki, 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 przęsłami 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 budowach 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.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



§ 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 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.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



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, wy-prowadzonych 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 łączy 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 usuwania 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

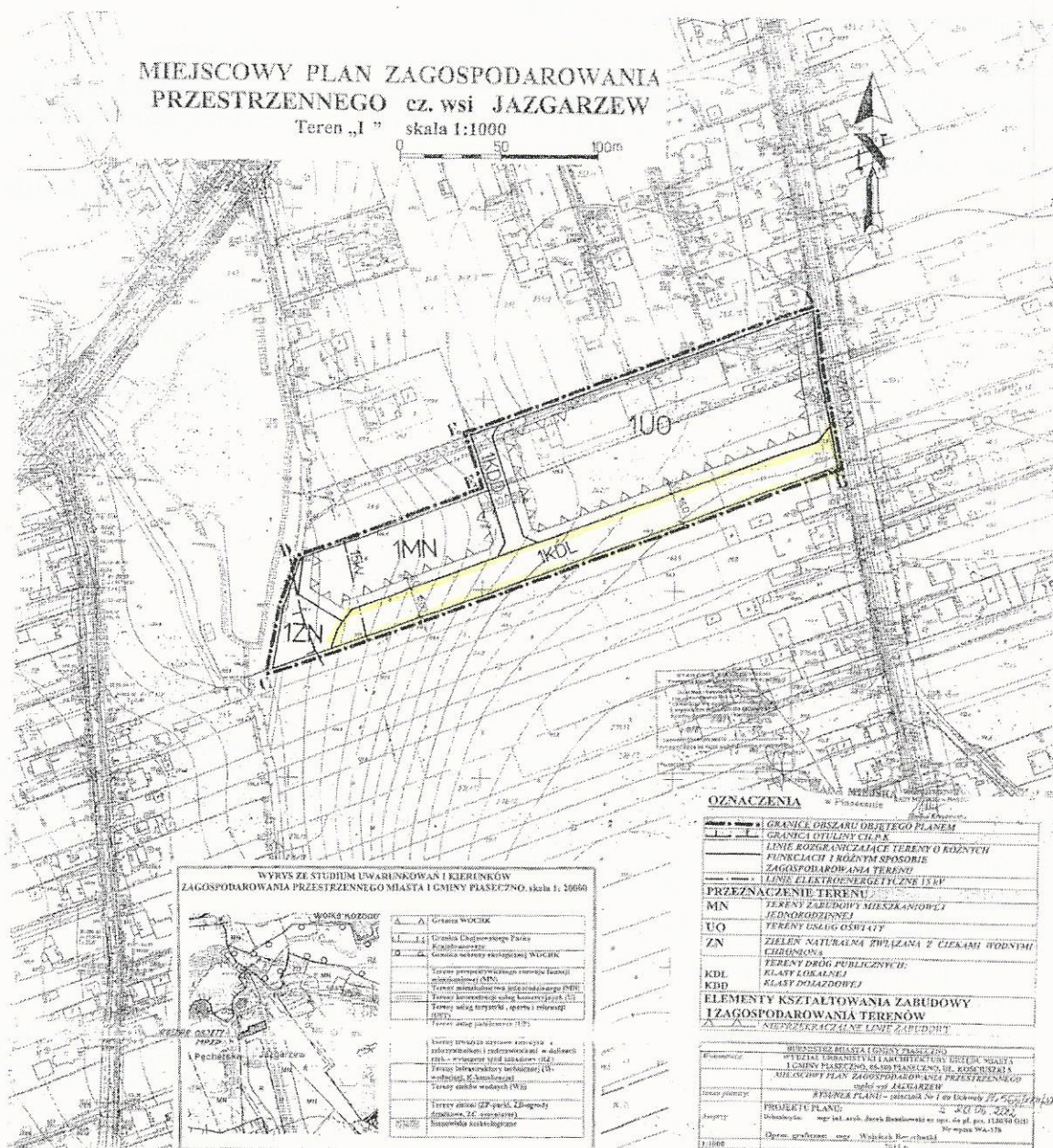
### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

§ 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;





**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO**  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



§ 32.1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1ZN

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zielen 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Hanna Krzyżewska*