

UCHWAŁA nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach
ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR - etap I, zwany dalej „planem”, składający się z:
 - 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
 - 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.
2. Planem objęto następujące obszary:
 - 1) obszar w północno wschodniej części obrębu Jazgarzew, ograniczony:
 - a) od wschodu: wschodnią granicą obrębu Jazgarzew od granicy dz. ew. nr 400 do granicy z dz. ew. nr 434;
 - b) od południa: linią wyznaczoną przez uskok na granicy obrębów Jazgarzew i Wólka Kozodawska, stanowiący granicę dz. ew. nr 434 i jego przedłużenie w kierunku zachodnim do granicy z dz. ew. nr 439/1, załamując się na północ do granicy z dz. ew. nr 438, następnie wzdłuż granicy dz. ew. nr 438 do linii stanowiącej przedłużenie wschodnich granicy dz. ew. nr 422, 423;
 - c) od zachodu: linią stanowiącą przedłużenie wschodnich granicy dz. ew. nr 422, 423, następnie wzdłuż wschodnich granic dz. ew. nr 421/2, 420/2, 419/2, 418/2, na przedłużeniu granicy dz. ew. nr 418/2 do południowej granicy dz. ew. nr 404/2, załamując się na niej w kierunku wschodnim, następnie wzdłuż wschodniej granicy dz. ew. nr 404/2, następnie wzdłuż południowych granic dz. ew. nr 400 do granicy z działką drogową o nr ew. 151, wzdłuż północnej granicy dz. ew. nr 151 do północnej granicy obrębu Jazgarzew;

- d) od północy: od dz. ew. nr 151 północną granicą obrębu Jazgarzew do granicy dz. ew. nr 400;
- 2) obszar w północno zachodniej części obrębu Jazgarzew, ograniczony:
 - a) od wschodu: od granicy obrębu Jazgarzew, wzdłuż wschodniej i południowej granicy dz. ew. nr 42, następnie wzdłuż wschodnich granic dz. ew. nr 40, 94/2, 41, wzdłuż północnej granicy dz. ew. nr 53/2, załamując się linią stanowiącą przedłużenie w kierunku wschodniego granicznika dz. ew. nr 56, następnie wzdłuż jej południowej granicy, załamując się w kierunku północnego granicznika dz. ew. nr 72/2;
 - b) od południa: od północnego granicznika dz. ew. nr 72/2, wzdłuż południowej i zachodniej granicy dz. ew. nr 61/3, wzdłuż zachodnich granic dz. ew. nr 58, 56, 55, 54, 53/1, następnie wzdłuż północnych granic dz. ew. nr 93, przecinając działkę drogową o nr ew. 94/2, wzdłuż północnych granic dz. ew. nr 95, następnie kierując się na południe wzdłuż wschodnich granic dz. ew. nr 112/5, 112/6, wzdłuż południowej granicy dz. ew. nr 112/6, następnie linią stanowiącą przedłużeniu granicy dz. ew. nr 112/6 w kierunku zachodnim do zachodniej granicy obrębu Jazgarzew;
 - c) od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy obrębu Jazgarzew w kierunku północnym do granicy dz. ew. nr 14, następnie wzdłuż jej południowej i wschodniej granicy do północnej granicy obrębu Jazgarzew;
 - d) od północy: wzdłuż północnej granicy obrębu Jazgarzew do wschodniej granicy dz. ew. nr 42;
- 3) obszar w południowej części obrębu Jazgarzew, ograniczony:
 - a) od wschodu: linią wyznaczoną od punktu zlokalizowanego na północnej granicy dz. ew. nr 282 w odległości ok. 5,0 m od północnego granicznika dz. ew. nr 282, następnie kierując się na południe, poprzez zachodnie granice dz. ew. o nr: 289/4, 301/10, 306/3, 311/4, 312/6, 314/5, 316/5, 318/7, 320/7, 327/3, 337/4, 680, 354/4, 360/4, 366/4, 379/7, 380/2, 381/4, 382/3, 385/3 do południowej granicy obrębu Jazgarzew;
 - b) od południa: południową granicą obrębu Jazgarzew do linii wyznaczonej na granicy dz. ew. nr 374 w odległości ok. 90,0 m od ul. Leśnej;
 - c) od zachodu: linią wyznaczoną na granicy dz. ew. nr 374 w odległości ok. 90,0 m od ul. Leśnej, następnie w kierunku północnym przez wschodni granicznik dz. ew. nr 349, stanowiącą przedłużenie wschodnich granic dz. ew. nr 338/2, 337/2, do północnej granicy dz. ew. nr 328, następnie tworząc uskoki w kierunku wschodnim do wschodniej granicy dz. ew. nr 327/5, kierując się na północ wzdłuż jej granicy poprzez wschodnią granicę dz. ew. nr 278/9 do północnej granicy dz. ew. nr 278/8;
 - d) od północy: północną i wschodnią granicą dz. ew. nr 278/8, następnie wschodnią granicą dz. ew. nr 279, 281 i północną granicą dz. ew. nr 282 do punktu zlokalizowanego w odległości ok. 5,0 m od północnego granicznika dz. ew. nr 282;

§2.

1. W planie ustala się:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
 - 13) kolorystykę obiektów budowlanych.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiary w metrach;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 5) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 6) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 7) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN700;
 - 8) granice obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-94;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I, Dziale II i Dziale IV uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale III uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających

naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 5) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce budowlanej;
- 6) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki;
- 7) **wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość sumy powierzchni zabudowanej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni tej działki;
- 8) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla jednostek przestrzenno gospodarczych (miasto, wieś, osiedle, zakład przemysłowy) w zakresie elektroenergetyki, gospodarki wodno ściekowej, energetyki cieplnej, gazownictwa, usuwania odpadów, telekomunikacji i tym podobne;
- 11) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

§7.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 2) R – tereny rolnicze;
- 3) RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 4) WS – tereny wód śródlądowych.
- 5) tereny komunikacji publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi klasy zbiorczej.

§8.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§9.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

§10.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

1. Wskazuje się granice:
 - 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) Strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - 3) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 4) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. Ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

§12.

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
- 2) Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji.
- 4) Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
- 5) Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego.

§13.

W zakresie **ochrony przed hałasem**: ustala się zakwalifikowanie terenu ogrodów działkowych, oznaczonego symbolem ZD, dla którego w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§14.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek ;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§15.

1. Wskazuje się obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków w dniu 02.10.1974 pod numerem C-94 (d. numer A-1167/1073, numer ewidencyjny AZP 61-66/4).
2. Ustala się ochronę fragmentów zabytków archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 61-66/4, 61-66/42, 61-66/47, 61-66/51 oraz zabytków archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 61-66/37, 61-66/40, 61-66/43, 61-66/49, w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Na terenach położonych w granicach ww. stref oraz obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§16.

Wskazuje się granice **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią**, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§17.

Ustala się **granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m** zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§18.

Wskazuje się **granicę strefy kontrolowanej szerokości 12 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN700**, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§19.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§20.

Ustala się przebieg linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu.

§21.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczną drogę klasy drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację dróg pieszych i rowerowych;
- 4) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, do czasu jego realizacji publicznej drogi klasy zbiorczej.

§22.

Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) dla terenów ogrodów działkowych ZD minimum **10 miejsc do parkowania**;
- 2) dla pojazdów zaopatrzone w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

Rozdział 10

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§23.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem ;
- 2) w przypadkach określonych w pkt. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych ;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§24.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§25.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 40;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników.

§26.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
 - b) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż $\phi 160$;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

§27.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§28.

W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza.

§29.

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§30.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§31.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§32.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów ZD, R, RZ, WS, KDZ: 0%.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się przeznaczenie **teren ogrodów działkowych**
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) realizację obiektów budowlanych o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
 - 2) realizację terenów upraw ogrodnich prowadzonych w ramach ogrodów działkowych;
 - 3) szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszczenie, do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **75%**;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **25%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
 - 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,03**;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) o dachach dwu lub wielospadowych - **5,0m**;
 - b) o dachach płaskich - **4,0m**;
 - 6) geometria dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;

b) dopuszcza się stosowania dachów płaskich.

4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalną wielkość działki – **350,0 m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **18,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R**, ustala się przeznaczenie **tereny rolnicze**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz utrzymywania funkcji rolniczej,
 - 2) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 23 pkt. 3;
 - 4) dopuszczenie realizacji dróg pieszych i rowerowych, przy uwzględnieniu § 23 pkt. 3;
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ** ustala się przeznaczenie **tereny użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zachowanie i ochronę użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
 - 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu;
 - 4) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 23 pkt. 3;
 - 6) dopuszczenie realizacji dróg pieszych i rowerowych, przy uwzględnieniu § 23 pkt. 3;
 - 7) dopuszczenie realizacji niekubaturowych urządzeń związanych z rekreacją i sportem.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych oraz niekubaturowych urządzeń związanych z rekreacją i sportem.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **75%**.

§36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1WS** ustala się przeznaczenie **teren wód śródlądowych**

- 1) nakazuje się ochronę wód;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 3) dopuszcza się realizację niekubaturowych urządzeń związanych z rekreacją nadwodną.

§37.

Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 8,2 do 31,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§38.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§39.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§40.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
— *w Piasecznie*