

**UCHWAŁA NR 1062/LII/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 25 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021 r., 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska 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 (składający się z Arkusza 1 i Arkusza 2);
- 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 KI
- 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;
  - 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.
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;
  - 6) granica systemu przyrodniczego gminy;
  - 7) granica obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy.
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.

Ilekrót 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 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 vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, 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) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) systemie przyrodniczym gminy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz dla zachowania najcenniejszych fragmentów

krajobrazu, wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;

12) systemie wspomagającym system przyrodniczy gminy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w celu wzmocnienia funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy, wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;

13) 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 – teren wód śródlądowych.
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

##### **§ 8.**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 9.**

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 te obszary.

### **§ 10.**

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.
- 6) wskazuje się granicę systemu przyrodniczego gminy oraz granicę obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy.

### **§ 11.**

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.

### **§ 12.**

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;
- 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**

#### **§ 13.**

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**

#### **§ 14.**

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.

#### **§ 15.**

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.

#### **§ 16.**

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**

#### **§ 17.**

Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 18.**

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

#### **§ 19.**

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczną drogę klasy 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.

## **§ 20.**

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 zaopatrzonych 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**

## **§ 21.**

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.

## **§ 22.**

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;
- 3) 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.

## **§ 23.**

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) dopuszcza się budowę 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.



## § 24.

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.

## § 25.

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.

## § 26.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) dopuszcza się budowę 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.

## § 27.

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.

## § 28.

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**

#### **§ 29.**

Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 30.**

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**

#### **§ 31.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja upraw ogrodnich prowadzonych w ramach ogrodów działkowych;
  - 2) zachowanie obiektów budowlanych o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z prawem do remontu;
3. Szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych,
  - 2) w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - 25%;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,1;
  - 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,03.

#### **§ 34.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz utrzymywania funkcji rolniczej,
  - 2) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 21 pkt. 3;
  - 4) dopuszczenie realizacji dróg pieszych i rowerowych, przy uwzględnieniu § 21 pkt. 3;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: 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. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz zachowania i ochrony użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 2) nakaz zachowania i ochrony wód;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z prawem do remontu;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 21 pkt. 3;
- 6) dopuszczenie realizacji dróg pieszych i rowerowych, przy uwzględnieniu § 21 pkt. 3;
- 7) dopuszczenie realizacji niekubaturowych urządzeń związanych z rekreacją i sportem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji 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: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 75%.

### **§ 36.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie: teren wód śródlądowych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz zachowania i ochrony wód;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych i melioracji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 3) dopuszczenie realizacji 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

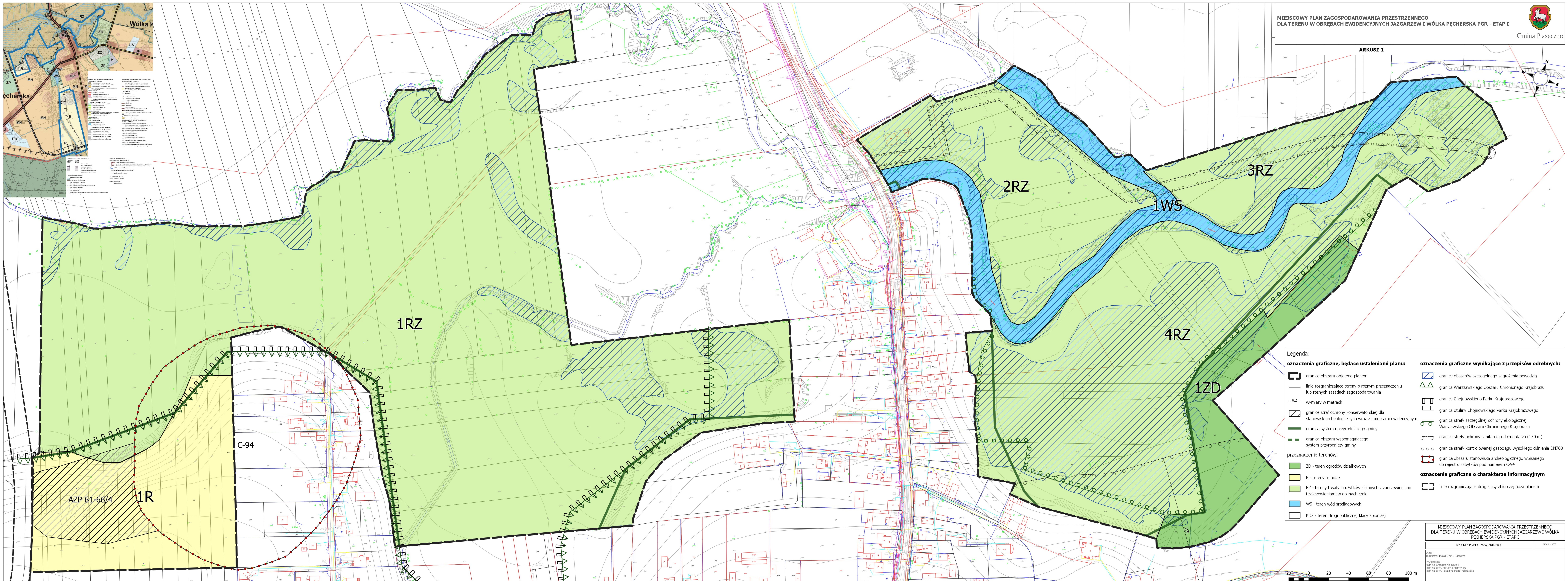
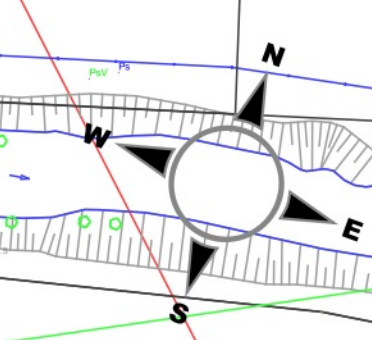
**mgr inż. Piotr Obłoz**



Gmina Piaseczno

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA PECHERSKA PGR - ETAP I

ARKUSZ 1



- Legenda:**
- oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:**
- granice obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - wymiary w metrach
  - granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi
  - granica systemu przyrodniczego gminy
  - granica obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy
- przeznaczenie terenów:**
- ZD - teren ogrodów działkowych
  - R - tereny rolnicze
  - RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek
  - WS - teren wód śródlądowych
  - KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:**
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
  - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
  - granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
  - granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - granica strefy ochrony sanitarnej od oświetlania (150 m)
  - granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN700
  - granice obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-94
- oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym**
- linie rozgraniczające drogę klasy zbiorczej poza planem

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA PECHERSKA PGR - ETAP I

RYSEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

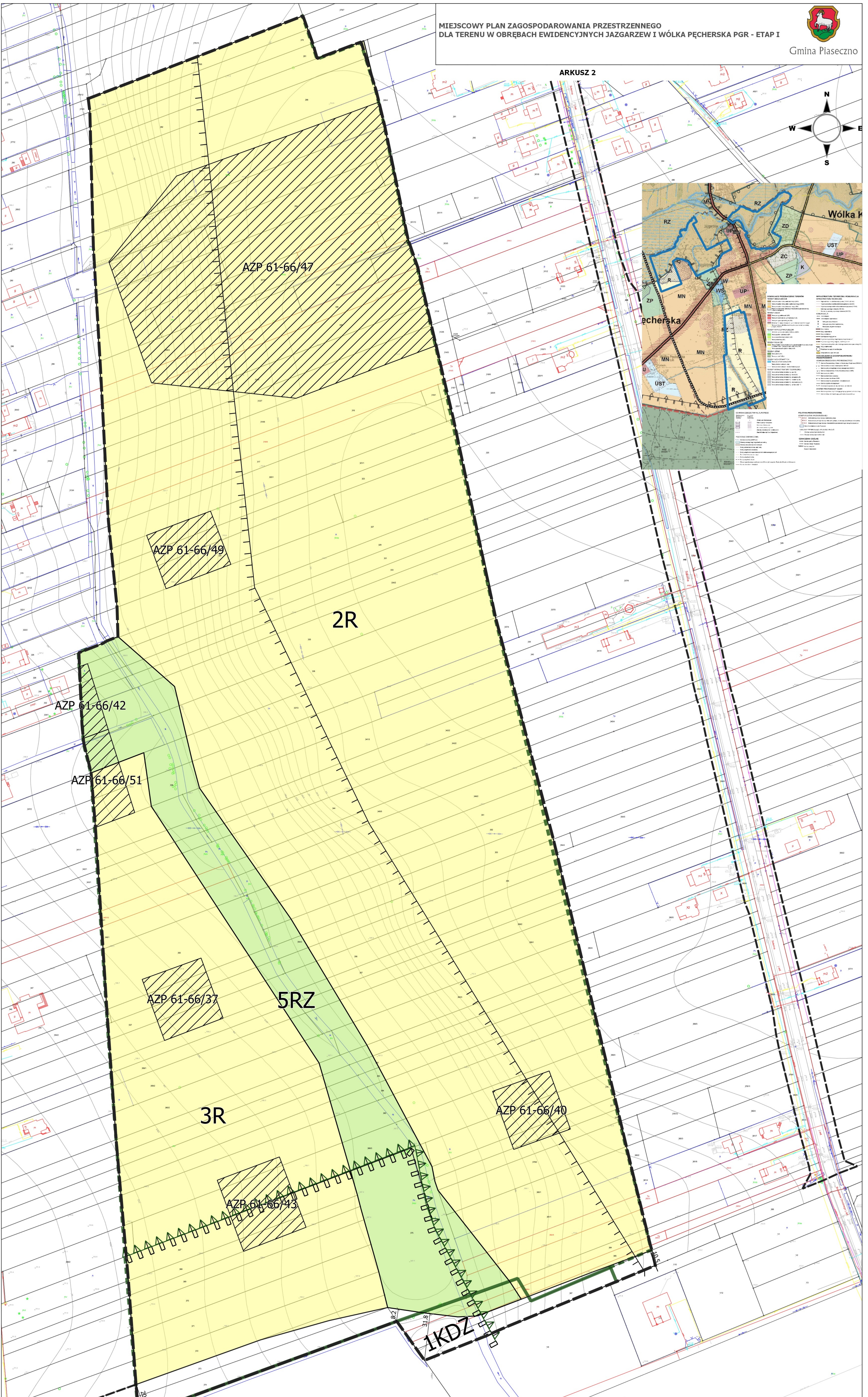
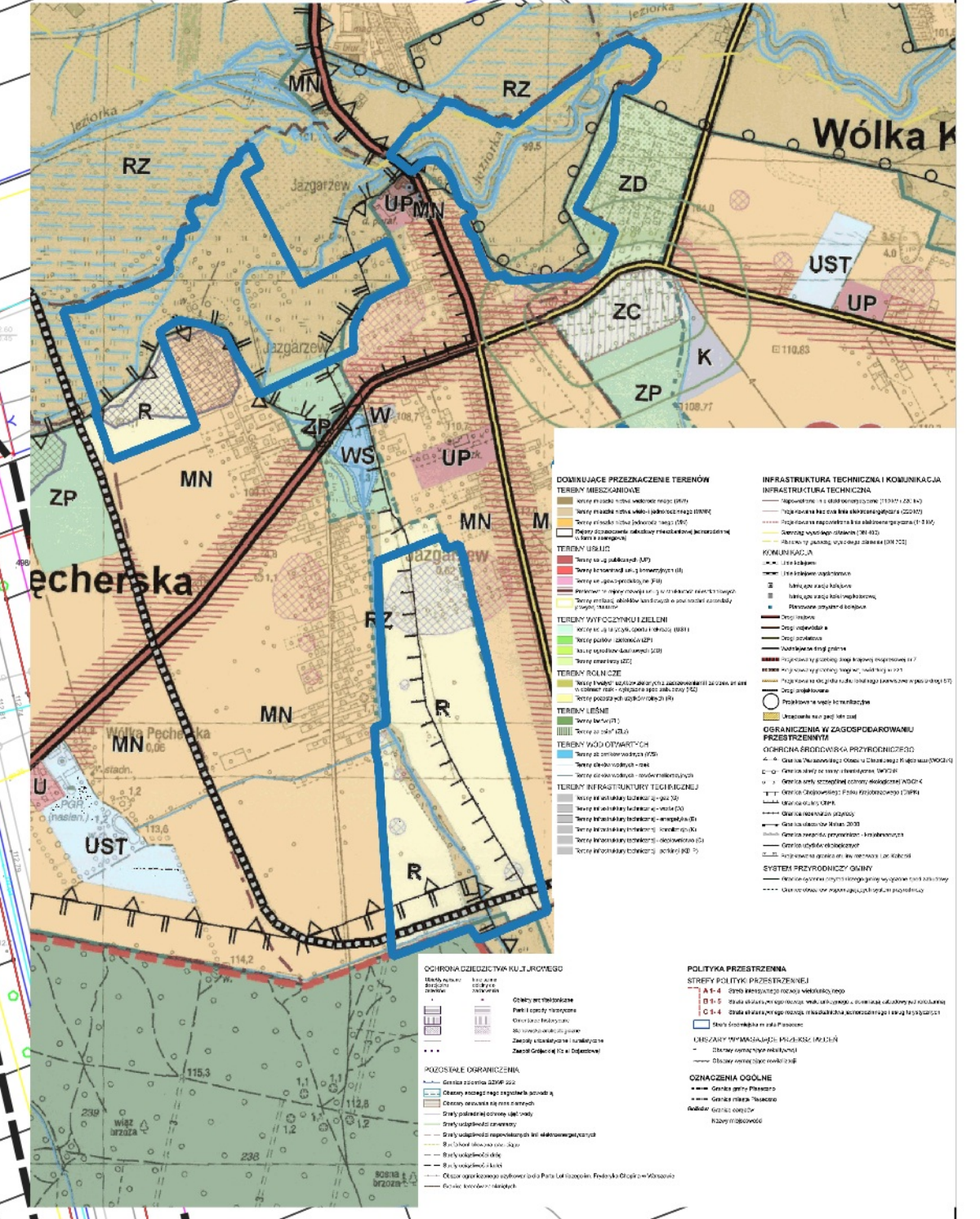
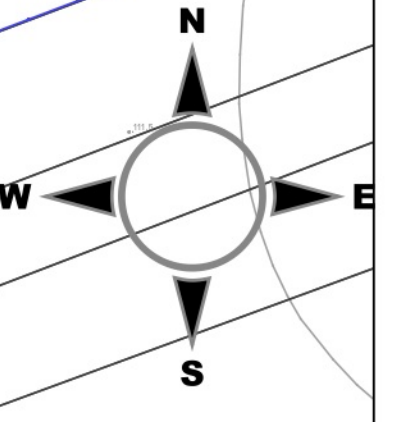
Aut.: Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno  
 Wyk.: mgr inż. Grzegorz Piękarczyk  
 mgr inż. arch. Wiesława Malinowska  
 mgr inż. arch. Katarzyna Marjańska



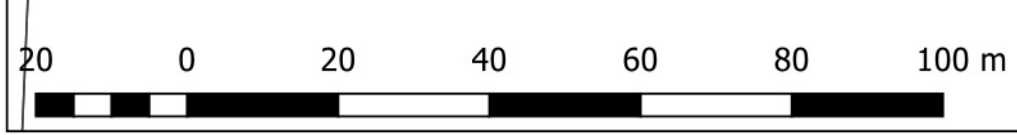
Gmina Piaseczno

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA PĘCHERSKA PGR - ETAP I

ARKUSZ 2



Legenda:	
<b>oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:</b>	<b>oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:</b>
granice obszaru objętego planem	granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
wymiary w metrach	granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi	granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
granica systemu przyrodniczego gminy	granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
granica obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy	granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (150 m)
<b>przeznaczenie terenów:</b>	granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN700
ZD - teren ogrodów działkowych	granice obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-94
R - tereny rolnicze	<b>oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym</b>
RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek	linie rozgraniczające dróg klasy zbiorczej poza planem
WS - teren wód śródlądowych	
KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej	



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA  
PĘCHERSKA PGR - ETAP I

RYSIEMK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:3000

Autor:  
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wskazówka:  
mgr inż. Grzegorz Malinowski  
mgr inż. arch. Marzanna Malinowska  
mgr inż. arch. Katarzyna Ferenc Malinowska

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR – etap I  
dotyczy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 24.01.2022 r. do 23.02.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjały (nazwisko i imię) zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2022-03-07	G. D. i G.	Odłączenie działek nr 382/4, 383, 384 od projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR – etap I. Brak zgody na objęcie planem ww. działek oraz wydanie pozytywnej zgody na warunki zabudowy.	382/4, 383, 384	1 R		-		-	Działki nr 382/4, 383, 384 wskazane zostały w granicy Uchwały Nr 160/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie 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 Nr 863/XLIII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 września 2021 r. Wyłączenie powyższych działek z granic ww. uchwały spowoduje brak planu jedynie dla 3 działek w obrębie Jazgarzew, gdyż cały obręb znajduje się w granicach przystąpienia do sporządzenia planu. Ponadto przeznaczenie tych działek powinno być zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, które wskazuje te działki jako tereny rolne.  Wydawanie warunków zabudowy jest odrębną procedurą realizowaną przy braku planu miejscowego. Uwagi składane do wykładanego projektu planu miejscowego dotyczą rozwiązań zawartych w ustaleniach projektu, nie dotyczą warunków zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 1062/LII/2022  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 25 maja 2022 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

### **§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR – etap I, realizowanym na podstawie 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 Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021r.

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

### **§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

### **§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1062/LII/2022

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**