

**UCHWAŁA NR 1448/XLVII/2014  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 11 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
części wsi Jastrzębie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Nr 800/XXVIII/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12.12.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jastrzębie, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jastrzębie, zwany dalej planem.
2. Planem objęto obszar ograniczony:
  - od północy – północną granicą działek o nr ew. 95/26 i 95/8,
  - od wschodu – wschodnią granicą działek o nr ew. 95/8 i 95/9,
  - od południa – południową granicą działki o nr ew. 95/9 i jej przedłużeniu do wschodniej granicy działki o nr ew. 95/4 oraz wschodnią i północną granicą działki o nr ew. 95/4,
  - od zachodu – zachodnią granicą działek o nr ew. 95/3, 95/28, 95/27 i 95/26.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu, wykonany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

#### § 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi,
  - 4) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulicy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) granica obszarów zmeliorowanych,
  - 7) wymiarowanie odległości (w metrach).
3. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym granicę pasa technologicznego linii elektroenergetycznej WN 110 kV.
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym granice stref kontrolowanych gazociągu G400.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 5.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w **Dziale II** niniejszej uchwały.

### **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

#### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

#### § 6.

Elektróć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt. a;
- 4) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub wodą, do powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0 m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów itp. elementów;
- 6) froncie nowo wydzielanej 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;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
- 8) znaku informacyjno – plastycznym – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;
- 9) reklamie – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno – plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno – reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem oraz warunków i sposobów kształtowania oraz zagospodarowania terenu**

##### **§ 7.**

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

##### **§ 8.**

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren rowu melioracyjnego – oznaczony na rysunku planu symbolem Ws;
- 3) teren komunikacji: droga wewnętrzna niepubliczna – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

##### **§ 9.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5.0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej niepublicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW;
  - 2) 10.0 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 Ws.
3. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

#### **§ 10.**

Plan dopuszcza możliwość lokalizowania obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy.

#### **§ 11.**

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno – plastycznych i reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup> a ich treść związana jest z prowadzoną działalnością.
3. Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
4. Ustalenia ust. 1 – 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### **§ 12.**

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia należy sytuować od strony drogi w linii rozgraniczającej terenu;
  - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
  - 3) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 3,0 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 Ws;
  - 4) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
    - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu,
    - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm i musi posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
  - 5) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić:
    - a) min. 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
    - b) min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych.
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Bramy wjazdowe muszą zostać cofnięte o minimum 2.0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów**  
**nieruchomości objętych planem**

**§ 13.**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
  - 1) front nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 20.0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 18.0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego – 90°.
3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przylegających do drogi wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zdrowia ludzi**

**§ 14.**

Ustala się, że na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:
  - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, w tym telekomunikacyjnych,
  - b) dróg i związanych z nimi urządzeniami;
- 2) realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 3) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki;
- 5) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 15.**

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
2. plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
3. przed realizacją zabudowy kubaturowej konieczne jest wykonanie kompleksowej likwidacji lub przebudowy urządzeń melioracyjnych w trybie określonym przepisami odrębnymi.

## **§ 16.**

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

## **§ 17.**

W zakresie ochrony powietrza plan ustala wykorzystanie w realizowanych obiektach jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, odnawialnych źródeł energii.

## **§ 18.**

1. Ustala się pas technologiczny istniejącej linii WN 110 kV, którego granica oznaczona jest na rysunku planu specjalnym symbolem;

2. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w granicy pasa technologicznego linii elektroenergetycznej WN 110 kV:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - a) budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony jak żłobki, przedszkola i podobne,
  - b) miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej zabudowy innej niż ujęta w pkt. 1, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

## **§ 19.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia G400, które wyznaczone są na rysunku planu i odległość ich od osi gazociągu wynosi:

- 1) 30.0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojących budynków niemieszkalnych, parkingów samochodowych, przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt;
- 2) 14.0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt.

## **§ 20.**

Zalicza się tereny MN do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

### **Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej**

## **§ 21.**

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę wewnętrzną niepubliczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m dla drogi 1KDW.

## **§ 22.**

1. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny;
- 2) usług – 3 m. p. / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej – nie mniej niż 2 m. p..

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

3. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## **Rozdział 5.** **Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

### **§ 23.**

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.
2. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających drogi.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
4. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
5. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

### **§ 24.**

Ustalenia w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie wody „Siedliska”.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

### **§ 25.**

Ustalenia w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych** :

1. Ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN na teren własnej działki;
  - 2) z drogi wewnętrznej do rowu melioracyjnego, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu.
4. W zakresie systemu melioracyjnego, na który składają się: urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rurociągi podziemne, zlokalizowane w terenie określonym w niniejszej uchwale jako tereny zmeliorowane, których granica oznaczona jest na rysunku planu specjalnym symbolem oraz rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1 Ws, plan ustala:
  - 1) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych przed realizacją docelowego zainwestowania;
  - 2) ochronę istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Ws poprzez:
    - a) zakaz zasypywania rowu,
    - b) nakaz zachowania drożności rowu;
  - 3) możliwość przebudowy rowu melioracyjnego w celu dostosowania do sąsiedztwa z zabudowaniami;

- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej rowu melioracyjnego zgodnie z § 9 ust. 2 pkt. 2;
  - 5) odległość ogrodzenia od linii brzegowej rowu melioracyjnego zgodnie z § 12 ust. 1 pkt.3.
5. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wód na sąsiednie tereny i ulice lub tworzenie się na nich zastoin wody.

## § 26.

Ustalenia w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** :

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Określa się projektowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o czynniki grzewcze określone w § 17.

## § 27.

Ustalenia w zakresie **zaopatrzenia w gaz** :

1. Ustala się zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Ustala się strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia G400 i szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu tych stref zgodnie z § 19 i przepisami odrębnymi.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

## § 28.

Ustalenia w zakresie **zapotrzebowania w energię elektryczną** :

1. Szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej WN 110 kV zgodnie z § 18.
2. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nN.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nN w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
4. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
5. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii SN/nN oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających drogi;
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach – w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii Sn/nN na wspólnej trasie.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnątrzowym.
8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych przepisami odrębnymi.



9. Ustala się przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi według zasad określonych w przepisach odrębnych w tym prawie energetycznym.

### § 29.

Ustalenia w zakresie **telekomunikacji** :

1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych;
3. Ustala się rezerwy terenu dla lokalizacji linii telekomunikacyjnych i przyłączy do projektowanej zabudowy, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dogi.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem w tym masztowych stacji bazowych telełączności.

### § 30.

Ustalenia w zakresie **usuwania odpadów stałych** :

1. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.
2. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

## DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 31.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) ustala się realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
  - 3) dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być realizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulicy wewnętrznej;
  - 4) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych.
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - 2) Front nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 20.0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 18.0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 i szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 2, wyłącznie:
- a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szerokości frontu działki nie mniejszą niż określona w pkt 2,
  - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 5) Plan ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – 0,4;
- 6) Plan ustala wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce – 0,1;
- 7) Plan ustala wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznej czynnej – 70 %;
- 8) Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego – 90°.
4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
- 1) Ustala maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 11.0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
    - b) gospodarczej – 6.0 m;
    - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 2) Ustala realizację dachów dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45° z tradycyjnych materiałów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej;
  - 3) Dopuszcza się przekrycia budynków dachami płaskimi, w tym urządzoną zielenią, zwieńczone attykami lub gzymsami;
  - 4) Ustala stosowanie wykończenia elewacji budynków w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

### **§ 32.**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1Ws

1. Przeznaczenie terenu: rów melioracyjny – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego z przeznaczeniem terenu,
  - 2) Ustalenia w zakresie rowu melioracyjnego zgodne są z § 25 ust. 4 .

### **DZIAŁ IV. USTALENIE WYSOKOŚCI 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 planu w wysokości:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDW, Ws – 0 %.

**DZIAŁ V.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 34.**

Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 35.**

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu zatwierdzonego Uchwałą Nr 369/XV/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14.12.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2.03.2011 r., poz. 2039).

**§ 36.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 37.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 38.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obłoz**

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 14 pkt 1 i 2 i art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 800/XXVIII/2012 z dnia 12.12.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jastrzębie.

Stosownie do art. 17 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Gazeta Piaseczyńska” nr 1 (187) z dnia 23 stycznia 2013 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu), a także poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne wnioski.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I.410.53.2013.JD z dnia 26.02.2013 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie znak: ZNS/711/24/pz/13 z dnia 18.03.2013 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu ogłoszono w prasie lokalnej „Nad Wisłą” Nr 21 (428) z dnia 6 czerwca 2013 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu), a także poprzez obwieszczenia.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Gazeta Piaseczyńska” nr 2 (198) z dnia 12 lutego 2014 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu), a także poprzez obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 24.02.2014 r. do 24.03.2014 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 11.04.2014 r. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Z dnia 11 czerwca 2014 r.

*Yastkaelae*

**STAROSTA PIASECZYŃSKI  
Wydział Geodezji i Katastru**

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

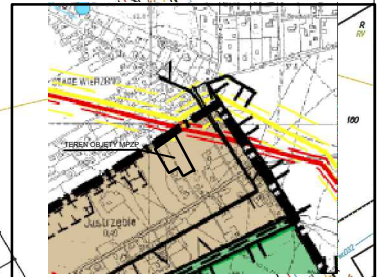
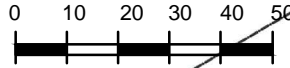
+ ..... 1:1000 +

i zaewidencjonowanym pod nr .....  
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

.....  
Piaseczno, dn. 2013.-05-.14

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi JASTRZĘBIE**

skala 1:1000



WYKRES PRZESTRZENNY UWARUNKOWAŃ I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTAJ GMINY PIASECZNO skala 1:20 000

Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100
Granicz obszarów i terenów	WOC: 100

**MN  
Ws  
KDW**

GRANICA OBSZARU OBSJĘTEGO PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZDZIAŁAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY RÓWNI MELIORACYJNEGO

TERENY DRÓG W ENWET PRZEMISŁOWYCH

**ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA I ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

WYMIAROWANIE

STREFY O SPECJALNYCH WŁAŚCIWOŚCIACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

GRANICA PASY TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV

10-METROWA STREFA KONTROLOWANA OD GŁOZICIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

14-METROWA STREFA KONTROLOWANA OD GŁOZICIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

GRANICA OBSZARÓW ZMIKROLOWANYCH

Wykonawca:	BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-500 PIASECZNO, UL. KOŚCIUSZKI 5
temat planu:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi JASTRZĘBIE
Autorzy:	Urbanistyka mgr inż. arch. Jacek Rykowski nr upr. do pl. por. 1120-90 m gr inż. Magdalena Kabela - Rybacka OIU Nowyusa WA-178
Oprac. graficzne:	m gr Wojciech Rosochacki
1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1448/XLVII/2014  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 11 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w 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. D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jastrzębie obejmują:

1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 , poz. 1232 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2012 , poz.1059 ze zm.).

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

**§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. , poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy , wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

**§ 5.**

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej ( art. 21 ustawy ) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne .