

**UCHWAŁA NR 1079/XXXVII/2013
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Jazgarzew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 304/XIII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26.10. 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Jazgarzew** dla terenu w granicach działek nr ew. 143 i 144/1 Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. Część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. 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 uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi ;
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic ;
3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach** - 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:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,

9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,

10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

11) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.

12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni,

13) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,

14) **froncie nowo wydzielonej działki budowlanej** - należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

15) **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.

16) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.

17) **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 reklamowa, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe;

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew jest:

1. Umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa z zachowaniem ładu przestrzennego.
2. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
3. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 7.

Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.

Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 9.

W planie ustala się:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami :
 - a) **KDL** – drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
 - b) **KDD** - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej
 - c) **KDW**- tereny dróg wewnętrznych
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających dróg publicznych , oznaczonych symbolami: **KDL, KDD** na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały
 - 2) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały

Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

§ 10.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala realizację zabudowy jako mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (tereny **MN**);
 - 2) dopuszcza na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym lokalizowanie drugiego budynku gospodarczego lub garażowego / **w sumie 2 budynki** /
 - 3) ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 11** (niniejszego planu) ;
 - 4) ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z **§ 27 ust. 3 pkt 12** (niniejszego planu);
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z ustaleniami dla terenu **MN**;
 - 6) ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 13** (niniejszego planu);
 - 7) ustala sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 14** (niniejszego planu) ;
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
 - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 7** (niniejszego planu);
 - 2) ustala realizację dachów zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 8 i 9** (niniejszego planu) ;
 - 3) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków zgodnie z **§ 27 ust 3 pkt 10** (niniejszego planu) ;

4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

§ 11.

1. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic.
3. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

§ 12.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki
 - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu
 - b) wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60 cm)
 - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia
 - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

§ 13.

1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekroczy 2 m²,
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
4. Ustalenia ust. 3 pkt. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - 1) zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
 - 2) front nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 18 m;

- 3) zasadę wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w **ust. 2** w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
3. Przy scalaniu i podziałach nieruchomości na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15.

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia wewnętrzne w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .

1. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 3) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- 4) w celu ochrony powietrza - ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 5) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 6) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.
- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) plan przyjmuje kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 16.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez projektowaną ulicę klasy lokalnej **1KDL** i projektowaną ulicę klasy dojazdowej **1KDD**, której – południowo-wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie w odległości **5, 0 m** od granicy obszaru objętego planem (połowa pasa drogowego)
2. Ustala się układ publicznych dróg i drogi wewnętrznej oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
1 KDL – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających **12.0 m**.

1KDD – droga dojazdowa o szerokości **5.0 m** (połowa pasa drogowego)

1KDW - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających **8.0 m**.

§ 17.

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nie wyznaczone na rysunku planu .

§ 18.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obiektów nowych obowiązuje wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych– min. **2 m. p. / 1 lokal mieszkalny**
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 19.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;
3. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
5. Jako obowiązujący plan przyjmuje : docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
6. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej , w oparciu o istniejące ujęcia wody;
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym;
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych ;
5. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 21.

w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane objekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,

3. Plan dopuszcza (do czasu wybudowania infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej
4. Plan ustala zakaz zastosowania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualnych ujęć wody .
5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
6. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - powierzchniowo na teren własnej działki po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania;
 - 2) nakaz odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.
 - 3) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne lub sieć kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych ;
 - 5) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
 - 6) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska .
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń.

7. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

8. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

§ 24.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

5. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

6. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym., dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

7. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych..

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

9. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

§ 25.

W zakresie telekomunikacji:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 26.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

2. Ustala się , że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach**

§ 27.

Symbol literowy i numerowy terenów - **1 MN, 2MN.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;
- 2) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkością określoną § 27 **ust. 3 pkt 1** (niniejszego planu);
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej **1500 m²**;
- 2) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż **18,0 m**.
- 3) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w § 27 **ust. 3 pkt 1** (niniejszego planu) i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w § 27 **ust. 3 pkt 2** (niniejszego planu) wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem , że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w § 27 **ust. 3 pkt 1** (niniejszego planu) i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w § 27 **ust. 3 pkt 2** (niniejszego planu);
 - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 5) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 9 (niniejszego planu);
- 7) maksymalna wysokość zabudowy **11 m** (3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe);
- 8) ustala realizację dachów o nachyleniu połaci **od 25° do 45°** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- 9) dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami przy zastosowaniu materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii i bez ograniczenia ich kolorystyki;

10) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .

11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1**,

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,5**,

13) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;

14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

Rozdział 4.

Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 28.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów MN - **20 %**;

2) dla terenów KDL, KDD, KDW – **0 %**.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 29.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/99 z dnia 20.05 1999r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86 poz. 2366 z dn. 16.09.1999 r.)

§ 30.

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

§ 31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **cz. wsi Jazgarzew obejmuje działki nr ew. 143 i 144/1**. Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 647 z dnia 12 czerwca 2012 r. z późn. zmianami), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały Nr 304/XIII/2011 z dnia 26.10.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla terenu w granicach działek nr ew. 143 i 144/1.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I-410.758.2011.JD z dnia 26.03.2012 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/23/pz/12 z dn. 29.10.2012 r., odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

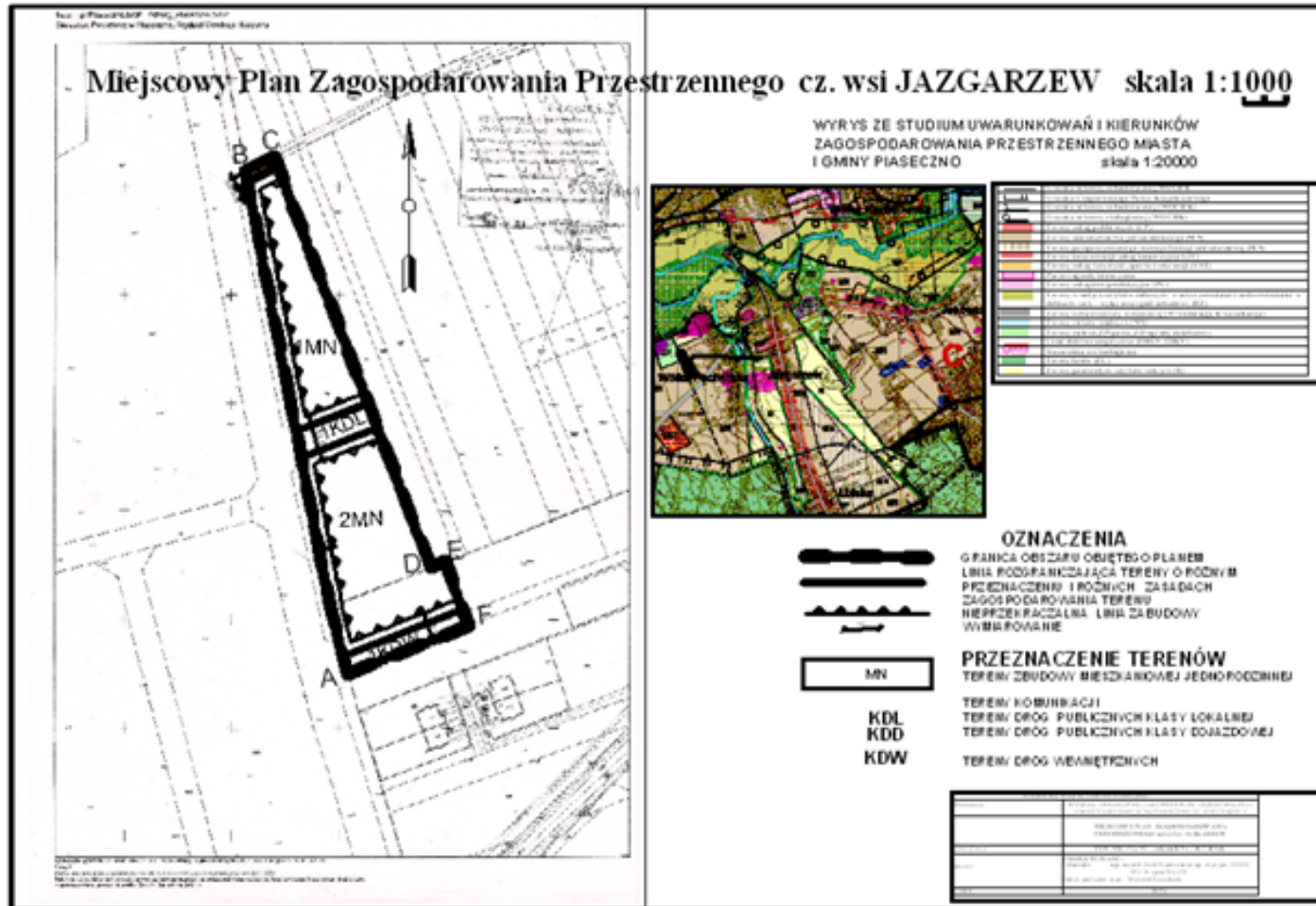
Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz zbieraniu wniosków do w/w planu podano do publicznej wiadomości poprzez : Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Gazeta Piaseczyńska Nr 8 (177) z dnia 30 listopada 2011 r.*

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego planu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Kurier Południowy Nr 8 (474)/W1 z dnia 1-7 marca 2013 r.*

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości składania uwag podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej **opublikowane w Kurier Południowy Nr 13 (479)/W1 z dnia 5-11 kwietnia 2013 r.** W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach dotyczących składania wniosków i uwag do projektu planu nie zgłoszono żadnych wniosków czy też uwag.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1079/XXXVII/2013
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 28 sierpnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1079/XXXVII/2013
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Dotyczący sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1.

§ 2.

§ 3.

§ 4.

§ 5.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

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

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic 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 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 Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);

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 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej 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 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), 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 Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).