



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 sierpnia 2022 r.

Poz. 8180

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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka 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 uskok 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej 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 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce budowlanej;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki;
- 7) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość sumy powierzchni zabudowanej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni tej działki;
- 8) 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 ład 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 ciepłą 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

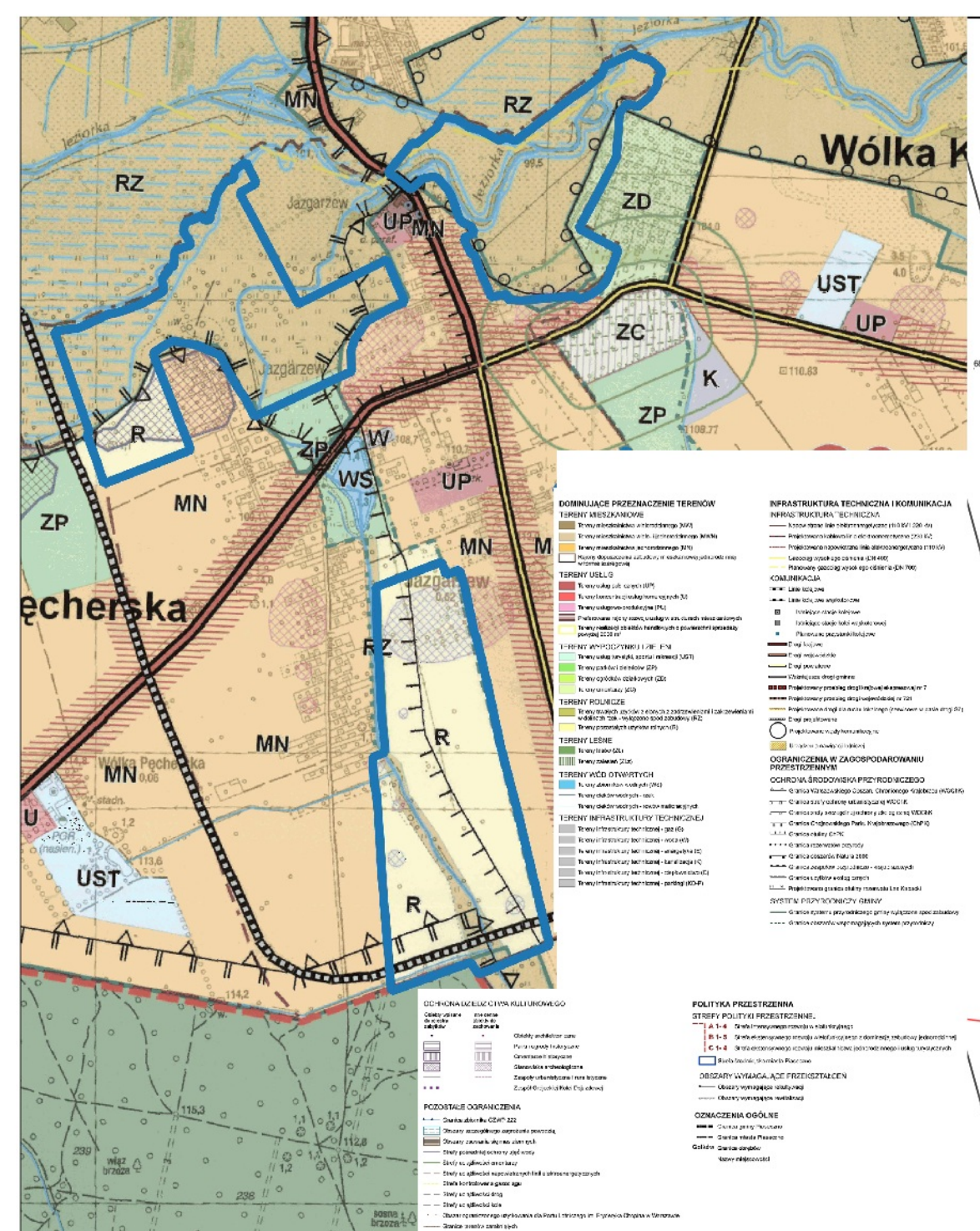
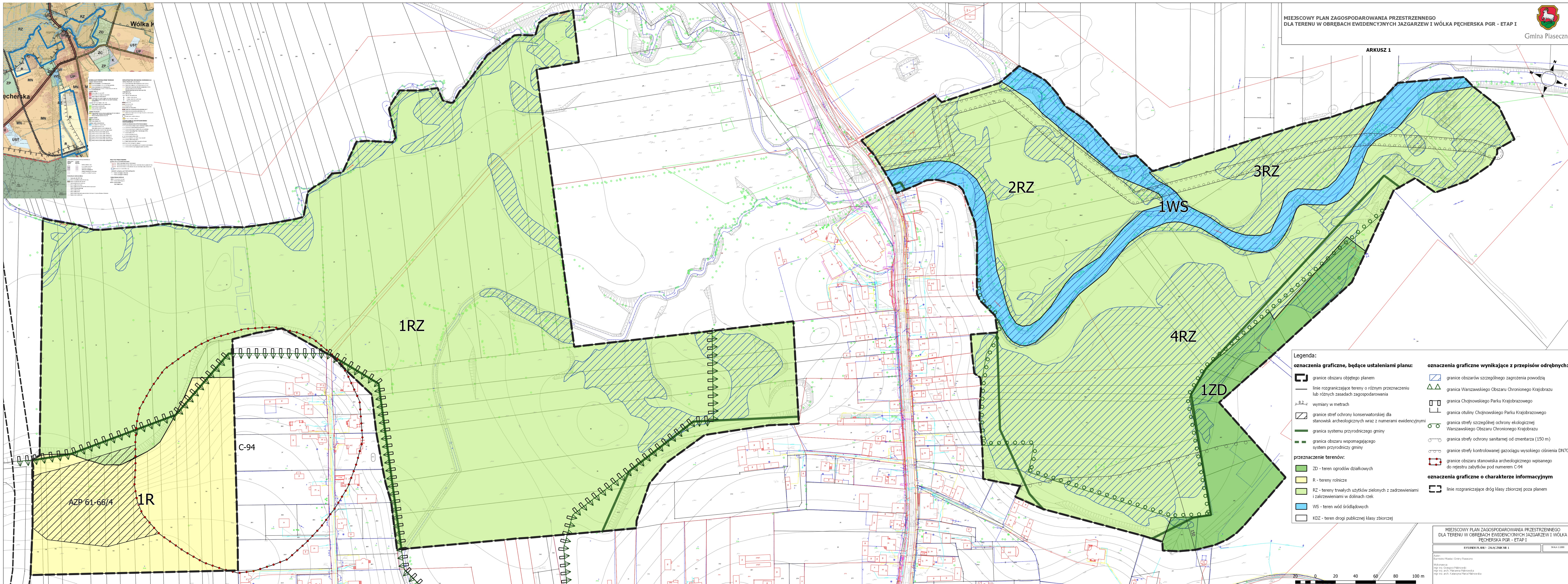
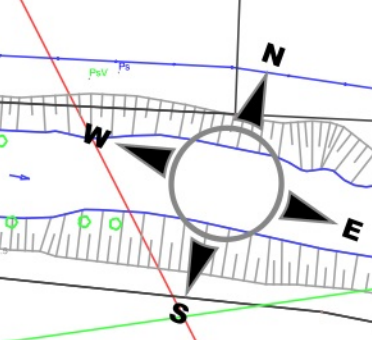
mgr inż. Piotr Obłoz



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:**
- granicę obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - wymiary w metrach
 - granicę stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi
 - granicę systemu przyrodniczego gminy
 - granicę 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:**
- granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
 - granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - granicę strefy ochrony sanitarnej od oświetlania (150 m)
 - granicę strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN700
 - granicę 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

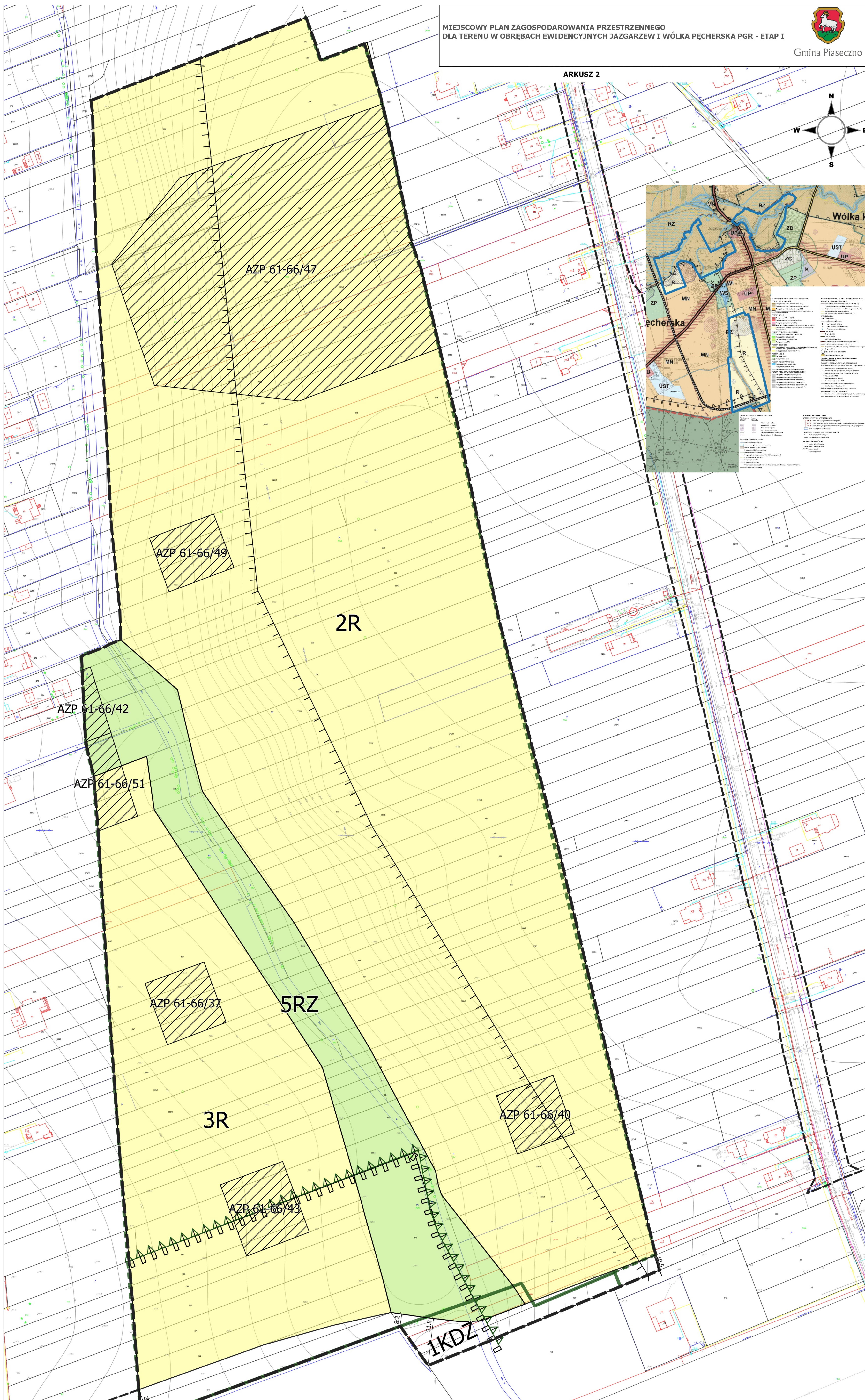
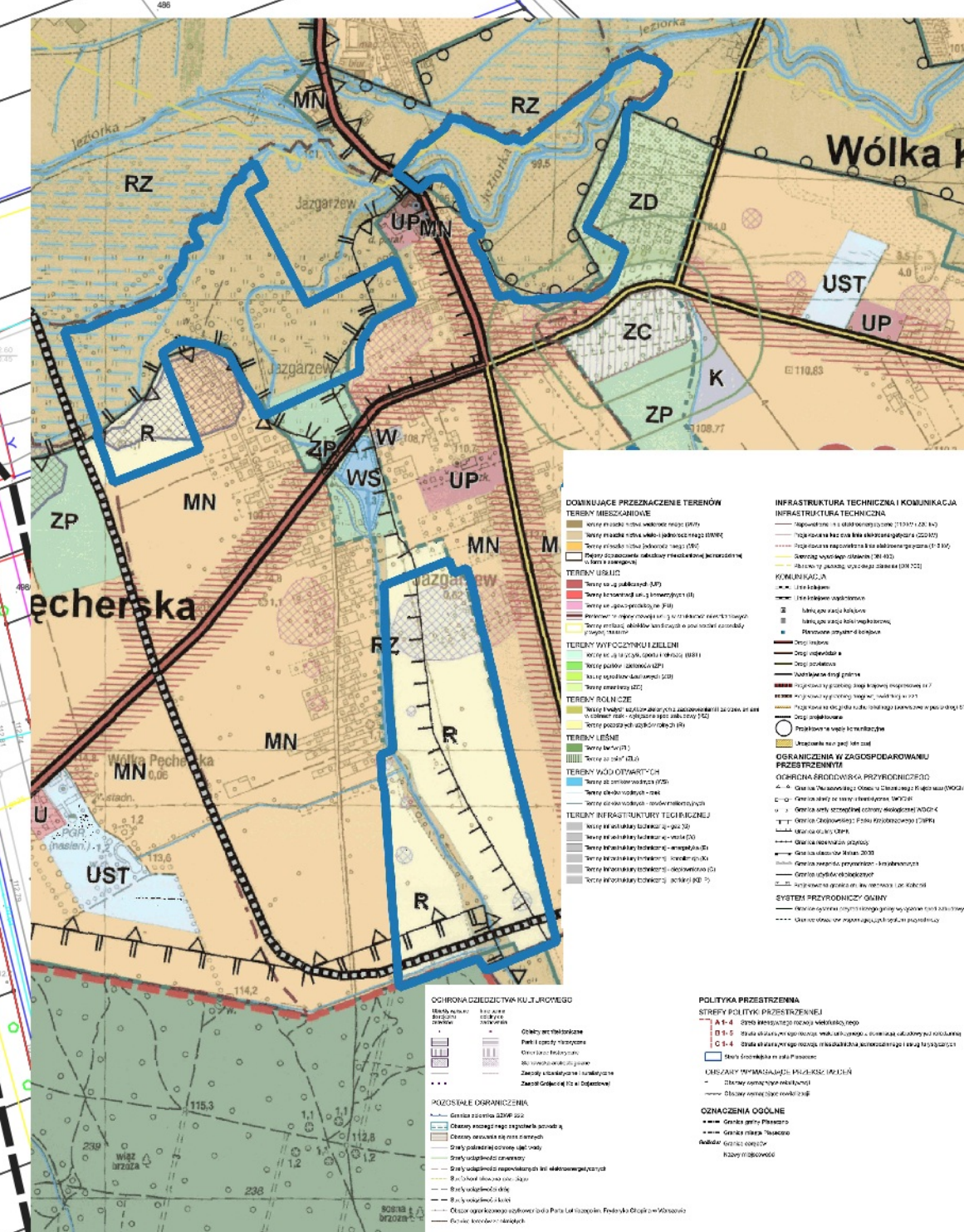
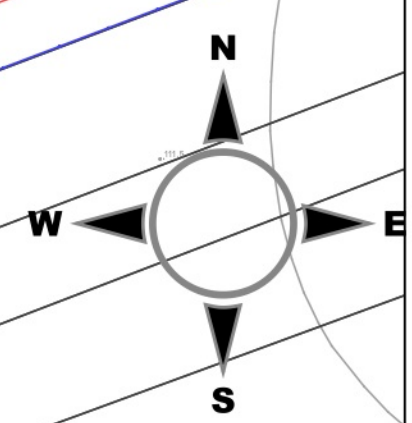
Aut.: Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
 Wyk.: mgr inż. Grzegorz Piórowski
 mgr inż. arch. Marianna Malinowska
 mgr inż. arch. Katarzyna Maria Malinowska



Gmina Piaseczno

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

ARKUSZ 2



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 cmentarza (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 dróg klasy zbiorczej poza planem



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

RYSMIK 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 Maria Malinowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1062/LII/2022

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 25 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR – etap I

dotyczący 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 1990 r. 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 2021 r.

- 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