



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 maja 2025 r.

Poz. 4697

Podpisany przez:

Ślawomir Ryszard Parys

Data: 09.05.2025 14:16:16



UCHWAŁA NR 270/XVIII/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 19 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą 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 Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Nr 1398/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR – etap II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) granica obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy;
- 6) przeznaczenie terenu określone symbolem literowymi i cyfrowym.

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazujące na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych - granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: siłownie plenerowe, boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (np. huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 9) **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;
- 10) **obszar wspomagający 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;
- 11) **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;
- 12) **elementach wodnych** – należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, fontann, ogrodów deszczowych, stawów, kanałów, rowów.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UO – teren usług oświaty;
- 3) R – teren rolniczy;
- 4) ZP – teren zieleni;

- 5) RZ/Ws - teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 6) tereny komunikacji publicznej:
 - a) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - b) KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN i 1UO dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 8. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO;
- 2) drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 3) drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

Rozdział 4.

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

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) 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, z zastrzeżeniem §15;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) przepisów ust. 5 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
 - a) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - b) przeznaczonej na dojazd;
 - c) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
 - a) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) powstały w wyniku wydzielania dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu
- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 10. W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych, drewna, cegły klinkierowej, kamienia oraz innych materiałów naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawych barw;
- 2) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tworzyw sztucznych imitujących materiały tradycyjne;
- 3) ustala się nachylenie połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 5) ustala się stosowanie pokrycia dachowego w kolorach od ciemnej czerwieni do brązu oraz szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 6; dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego z warstw umożliwiającą uprawę na nim roślin;
- 6) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Wskazuje się granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 i ust. 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem placówek edukacyjnych i obiektów sportowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów na całym obszarze planu, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 5) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 4 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego;
- 6) wskazuje się granicę obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy.

§ 13. 1. W zakresie **ochrony przed hałasem**: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem UO – do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

§ 14. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

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

- 6) nakazuje się stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiającym zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

Rozdział 6.

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

§ 15. Obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, w zasięgu których obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 17. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy drogi zbiorczej, klasy drogi lokalnej oraz klasy drogi dojazdowej położone poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6,0 m.

§ 19. 1. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny**;
- 2) dla usług oświaty nie mniej niż **10 miejsc do parkowania**;
- 3) 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.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO – nie mniej niż 20.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

§ 21. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;

- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

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

§ 23. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie 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) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych; wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż DN 40;
- 3) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 4) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji na działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób umożliwiający dostęp od strony dróg bez konieczności wjazdu na posesję.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN: 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO, R, ZP, RZ/Ws, KDL, KDD: 0%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 29. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
 - b) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
 - b) zakaz zabudowy szeregowej;
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 30%;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05;
 - g) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej:
 - - 11,0 m, przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych oraz poddasza użytkowego, dla dachów spadzistych,
 - - 9,0 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych dla dachów płaskich;
 - zabudowy garażowej i gospodarczej – 6,0 m;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m²;
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1000 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym – 800 m².
- 3) W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

a) minimalną wielkość działki:

- 1000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż:

- 25,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 18,0m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od 70° do 110°, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 30. Dla terenu **usług oświaty** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa o funkcji usług oświaty w szczególności: szkoła, przedszkole, biblioteka,

b) dopuszcza się:

- usługi publiczne związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, inne niż wymienione w przeznaczeniu podstawowym
- usługi sportu i rekreacji, w tym obiekty sportowe i terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- parkingi,
- zabudowa garażowa i gospodarcza związana z obsługą terenu,
- wiaty
- elementy wodne.

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 90%;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;

e) maksymalna wysokość:

- zabudowy usługowej -14 0 m;
- zabudowy garażowej i gospodarczej - 6,0 m;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;

3) W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

a) minimalną wielkość działki - 1 500 m²;

b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - 18,0 m;

c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od 70° do 110°,

d) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 31. Dla terenu **rolniczego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - funkcja rolnicza;

b) dopuszcza się:

- utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

- realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- ścieżki piesze i rowerowe.

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 75%.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 32. Dla terenu **zieleni** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń,
 - b) dopuszcza się:
 - elementy wodne;
 - urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

§ 33. Dla terenu **trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ/Ws** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - użytki zielone w tym zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zieleń łąkowa i obudowa biologiczna cieków wodnych;
 - wody powierzchniowe, w tym ciek wodny „Dopływ z Grochowej”;
 - b) dopuszcza się
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
 - melioracje wodne i retencję;
 - drogi piesze i rowerowe,
 - terenowe urządzenia sportu i rekreacji.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 75%.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, melioracji wodnej i retencji, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych oraz niekubaturowych urządzeń związanych z rekreacją i sportem.

§ 34. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 36. Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Nr 170/X/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14.09.1999 r. Nr 86, poz. 2366) oraz Uchwała Nr 565/XXII/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew (Dz. Urz. Woj. Maz. z 17 sierpnia 2012 r. Poz. 5971).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

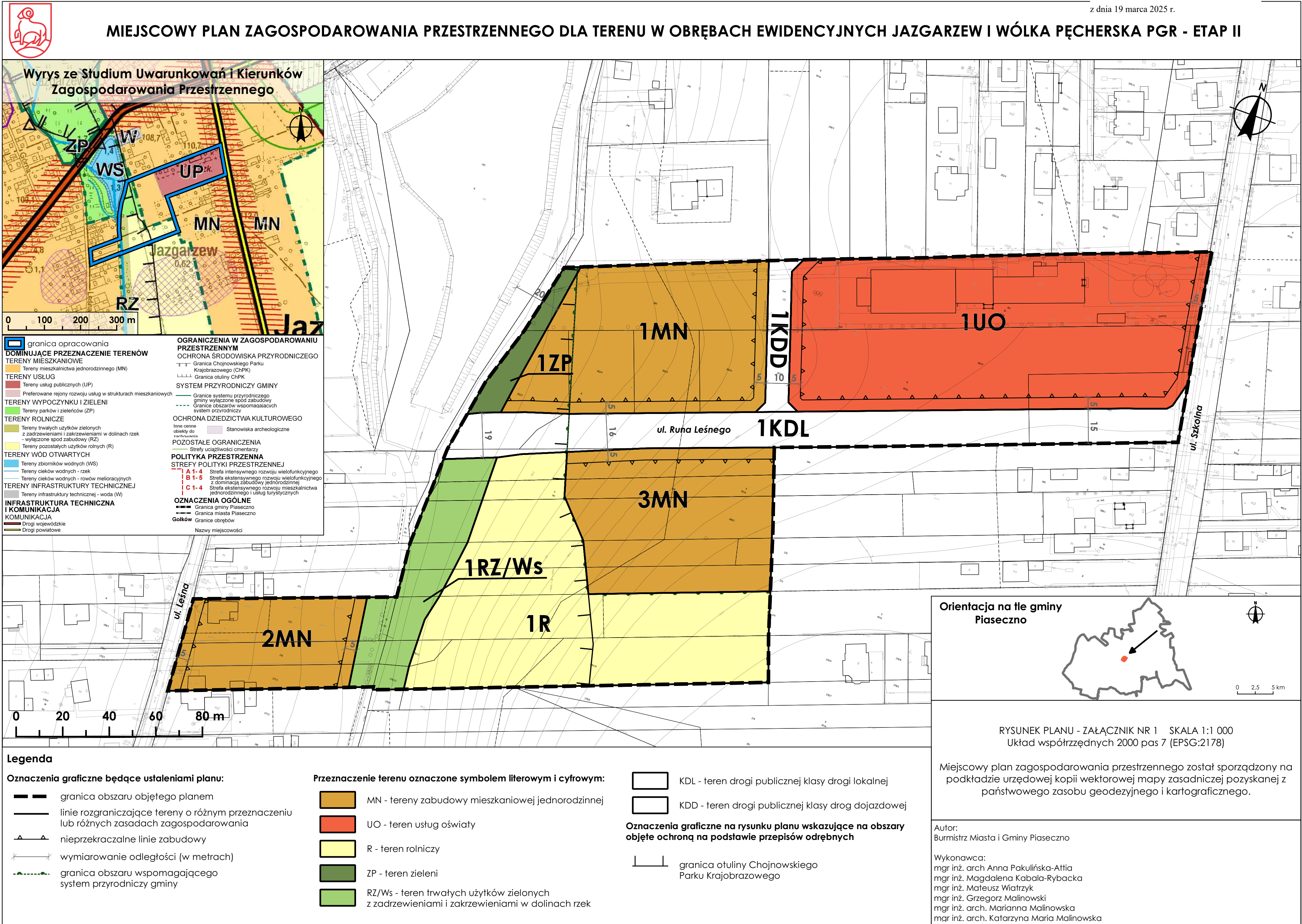
§ 38. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie

mgr Katarzyna Wypych

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 270/XVIII/2025
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 19 marca 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 270/XVIII/2025

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 19 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu*W zakresie uwag złożonych do 14.05.2023 r. podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza ¹ 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
2	2023-05-12	L.dz. PP.352022023	Wniosek o wyłączenie dwóch działek z projektu planu. W związku z powyższym wniosek o przeprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z dotychczasowym brzmieniem planu.		1MN, 1ZP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wyłączenie wskazanych w uwadze działek z wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) spowodowałoby włączenie tych działek do kolejnego etapu projektu planu, gdzie jedna z tych działek również będzie przeznaczona w części pod tereny zieleni, gdyż jest to zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, które nie obowiązywało podczas sporządzania obecnie obowiązującego mpzp. Zmniejszono powierzchnię terenu ZP na tej działce, jednak powierzchnia terenu umożliwiającego zabudowę na tej działce jest inna niż w planie obowiązującym.

3	2023-05-12	L.dz.PP.35339.2023, uzupełnione L.dz. PP.35338.2023	Wniosek o przeznaczenie pod funkcję mieszkaniową działki, przeznaczonej pod teren rolniczy.		1R	uwzględniona w części	niewwzględniona w części	uwzględniona w części	niewwzględniona w części	W chwili obecnej część wnioskowanej działki przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, część pod zielen, a pozostała część nie jest objęta planem miejscowym. Na części działki nieobjętej mpzp zaprojektowano zabudowę mieszkaniową.
---	------------	--	---	--	----	-----------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---

W tabeli zachowano oryginalną numerację z wykazu uwag

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 270/XVIII/2025

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 19 marca 2025 r.

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

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Piasecznie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:

- budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci telekomunikacyjnych i sieci teletechnicznych;

3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.

4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.

5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 270/XVIII/2025

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 19 marca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę