

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Wólka Kozodawska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1875), oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073), w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Wólka Kozodawska**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

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

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zwany dalej „planem”, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

Planem objęto obszar, którego granice wskazane na rysunku planu wyznaczają:

- 1) Od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Bukietowej;
- 2) Od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej;
- 3) Od południa – północno –zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej oraz oś rzeki Jeziorki;
- 4) Od zachodu – zachodnie granice działek nr ew. 53/17 (powstałej w wyniku podziału działki nr ew. 53/2) oraz dz. nr ew. 53/4 i zachodnia linia rozgraniczająca ul. Hajduczka.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, **plan nie zawiera ustaleń** dotyczących:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 4.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie;
  - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.;
  - 6) granica systemu przyrodniczego gminy
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
  - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 3) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 4) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
  - 5) park zabytkowy;
  - 6) pomnik przyrody.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 5.

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

## Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 6.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem literowym i cyfrą;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 5) **wysokość 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) **udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 8) **froncie nowo wydzielanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
- 9) **wyrazie architektonicznym** - należy przez to rozumieć sposób ukształtowania bryły, rodzaj i kształt dachu, zasady kompozycji elewacji, rozmieszczenie, proporcje i kształt stolarki oraz elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd.

11

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA OGÓLNE**  
**Rozdział 3.**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 7.**

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

**§ 8.**

1. Plan ustala następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) U - tereny usług nieuciążliwych;
- 4) ZP – tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 5) RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 6) Ws -tereny wód stojących ;
- 7) Wr –tereny wód płynących
- 8) tereny komunikacji:
  - a) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
  - b) publiczne ciągi pieszo - rowerowe oznaczone symbolem KPJ-R;
  - c) teren ogólnodostępnego parkingu oznaczonego symbolem KS;

**§ 9.**

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

**Rozdział 4.**

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

**§ 10.**

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 remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 25 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla której nie ustala się maksymalnej wysokości .

**§ 11.**

W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się wycofanie bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ustalonej w planie;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum **60%** na całej powierzchni;
- 3) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 4) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do **1,8 m** od poziomu terenu;
- 6) ustala się, zakaz grodzienia na terenach oznaczonych symbolem ZP i RZ z wyłączeniem placów zabaw i rekreacyjnych;
- 7) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi – ul. Dworska ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń.

## § 12.

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic, szyldów i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron;
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.)
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg oraz granice działek sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia szyldu i tablicy reklamowej na w/w obiektach nie przekroczy:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN - **1,0 m<sup>2</sup>**, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m<sup>2</sup>**;
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U - **1,5 m<sup>2</sup>**, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **4,5 m<sup>2</sup>**;
  - c) na terenach oznaczonych symbolem U - **3,0 m<sup>2</sup>**, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **9,0 m<sup>2</sup>**.

## § 13.

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych w tonacji bieli, beżu, szarości, brązów.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 14.**

1. Wskazuje się granice :

- 1) Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3. W planie ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenów wskazanych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zgodnie z przepisami powołującymi te obszary.

4. Ustala się ochronę pomnika przyrody – głaz narzutowy znajdujący się w granicach terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2ZP, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 15.**

W zakresie ochrony środowiska :

1) Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- b) garaży i parkingów samochodowych;
- c) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- d) obiektów infrastruktury technicznej.

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 granice systemu przyrodniczego Gminy, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 16.**

W zakresie ochrony przed hałasem: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałas:

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolem U, MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych.

#### **§ 17.**

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych oraz ochrony powierzchni ziemi:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

3) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;

4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wkopów na czas budowy.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 18.**

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - obiekty dawnego majątku oznaczone na rysunku planu:

1) dom zarządcy (na terenie 1U);

2) budynek mleczarni (na terenie 1U).

2. W stosunku do w/w ustala się ich ochronę w zakresie zachowania wyrazu architektonicznego;

3. Wskazuje się park zabytkowy z przełomu XVIII/XIX w., oznaczony na rysunku planu na terenie 2 ZP i 1 Ws ;

4. W stosunku do w/w parku zakazuje się ingerencji w układ przestrzenny o charakterze krajobrazowym;

5. Na terenie parku zabytkowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo rowerowych, których przebieg powinien wynikać z analizy uwzględniającej możliwość jego rewaloryzacji i ochrony.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 19.**

Wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 20.**

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.

3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21.**

Plan ustala publiczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz publicznych ciągów pieszo – rowerowych (KPJ-R), wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

## § 22.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

## § 23.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla inwestycji na terenie własnej działki budowlanej według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny** w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimum **3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m<sup>2</sup> minimum **2 miejsca do parkowania**;
- 3) minimum **1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup>** powierzchni terenu urządzeń sportu i rekreacji.
- 4) 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. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych.

3. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować.

4. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu.

5. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

## Rozdział 10.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 24.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

## § 25.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
- 2) Nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej;
- 3) Ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;



4) 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;

5) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  110.

## § 26.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) Ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;

2) Nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacyjnej;

3) Zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;

4) Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;

5) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż  $\varnothing$  200.

## § 27.

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;

b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do ziemi, rowów wodnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej.

2) Nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, parkingów, powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej oraz terenów, które zgodnie z przeznaczeniem mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi;

3) Zakazuje się 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;

4) Dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;

5) Dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.

6) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  300.

## § 28.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV;

2) Ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;

3) Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

## § 29.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) Nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się minimalny przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż  $\varnothing 40$ .

## § 30.

W zakresie łączności publicznej :

- 1) Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na całym obszarze objętym planem.

## § 31.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) Ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

### Rozdział 11.

#### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

## § 32.

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### Rozdział 12.

#### Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

## § 33.

Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) **20%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U;
- 2) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: U;
- 3) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: ZP, RZ, Ws, Wr, KDD, KPJ-R, KS.

### DZIAŁ III.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

##### § 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **900 m<sup>2</sup>**;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,3**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,1**;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **11,0 m**;
    - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalna wielkość działki: **900 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front działki nie mniejszy niż **20,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.
5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się pełną obsługę terenu w oparciu o systemy infrastruktury technicznej.

##### § 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 MN, 3MN ustala się przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m<sup>2</sup>**;



- 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,3**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **11,0 m**;
    - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalną wielkość działki : **1 000 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front działki nie mniejszy niż **22,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.
5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się pełną obsługę terenów w oparciu o systemy infrastruktury technicznej.

### § 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej- **1200 m<sup>2</sup>**;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej- **30%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,3**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynku w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**;
    - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**;
  - 7) geometria dachów :
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;

b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.

4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

- 1) minimalna wielkość działki - **1 200 m<sup>2</sup>**;
- 2) front działki nie mniejszy niż - **24,0 m**;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.

5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się pełną obsługę terenu w oparciu o systemy infrastruktury technicznej.

### § 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe realizowane jako obiekty wolnostojące;
- 3) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m<sup>2</sup>**;
- 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: **70%**;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **30%**;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej: **12,0 m**;
  - b) garaży i budynków gospodarczych: **6,0 m**;
- 7) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu.

4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

- 1) minimalna wielkość działki - **1 000 m<sup>2</sup>**;
- 2) front działki nie mniejszy niż - **22,0 m**;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.

5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się pełną obsługę terenu w oparciu o systemy infrastruktury technicznej.

## § 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie - teren usług nieuciążliwych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy;
  - 2) ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej;
  - 3) zakazuje się realizacji:
    - a) zabudowy produkcyjnej;
    - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
    - c) elektrowni wiatrowych;
    - d) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych;
    - e) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych;
  - 4) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
  - 5) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m<sup>2</sup>**;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: **40%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **60%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **1,0**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynku w zabudowie usługowej - **12 m**;
    - b) garaży - **6,0 m**;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy usługowej dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalna wielkość działki - **1 000 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front działki nie mniejszy niż - **22,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.
5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się pełną obsługę terenu w oparciu o systemy infrastruktury technicznej.

### § 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się przeznaczenie - tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację zespołu zieleni urządzonej, przystosowanej do celów wypoczynku i rekreacji;
  - 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania, z wyjątkiem:
    - a) ścieżek pieszych i rowerowych;
    - b) placów zabaw i rekreacyjnych;
    - c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - d) oświetlenia parkowego;
    - e) małej retencji wodnej;
    - f) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalną wielkość działki: **10 000 m<sup>2</sup>**;
  - 2) front działki nie mniejszy niż **190,0 m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.

### § 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ ustala się przeznaczenie - teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację zieleni nieurządzonej z zadrzewieniami i zakrzewieniami stanowiącymi biologiczną otulinę cieków wodnych;
  - 2) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli niekubaturowych związanych z gospodarką wodną i rybactwem śródlądowym;
  - 3) dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych;
  - 4) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem:
    - a) ścieżek pieszych i rowerowych;
    - b) małej retencji wodnej;
    - c) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - 5) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.
3. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalną wielkość działki: **50 000 m<sup>2</sup>**;

2) front działki nie mniejszy niż **380,0 m**;

3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.

#### § 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 Ws ustala się przeznaczenie - teren wód stojących.

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

1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

2) dopuszcza się lokalizację budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

#### § 42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1Wr ustala się przeznaczenie - teren wód płynących.

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

1) ustala się, że wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;

2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

3) dopuszcza się:

a) rowy melioracyjne;

b) urządzenia przeciwpowodziowe.

#### § 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się przeznaczenie - teren ogólnodostępnego parkingu.

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

1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### § 44.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KPJ-R:

I.p.	Symbol Terenu	Nazwa ulicy	Przeznaczenie podstawowe/ Klasa drogi,	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	2.	3.	4.	5.
1.	<b>1KDD</b>	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m - z poszerzeniem do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu
2.	<b>2KDD</b>	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m



3.	<b>3KDD</b>	ul. Hajduczka	Publiczna dojazdowa	10,0 m- z poszerzeniem do 13 m - zgodnie z rysunkiem planu
4.	<b>4KDD</b>	Projektowana	Publiczna dojazdowa	10,0 m
5.	<b>1KPJ-R</b>	Projektowana	Publiczny ciąg pieszo- rowerowy	8,0 m
6.	<b>2KPJ-R</b>	Projektowana	Publiczny ciąg pieszo- rowerowy	5,0 m

**DZIAŁ IV.  
USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 45.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

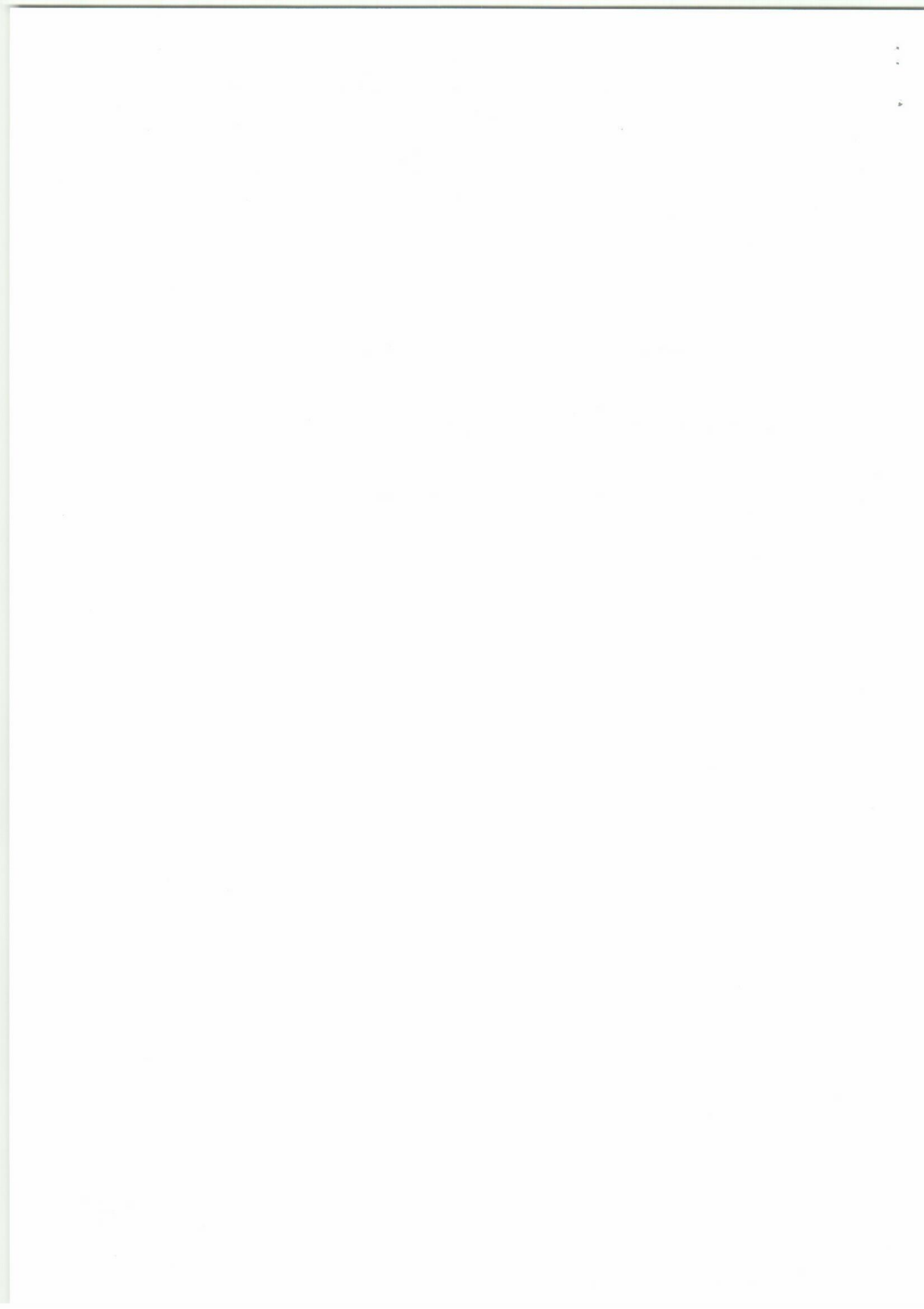
**§ 46.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 47.**

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

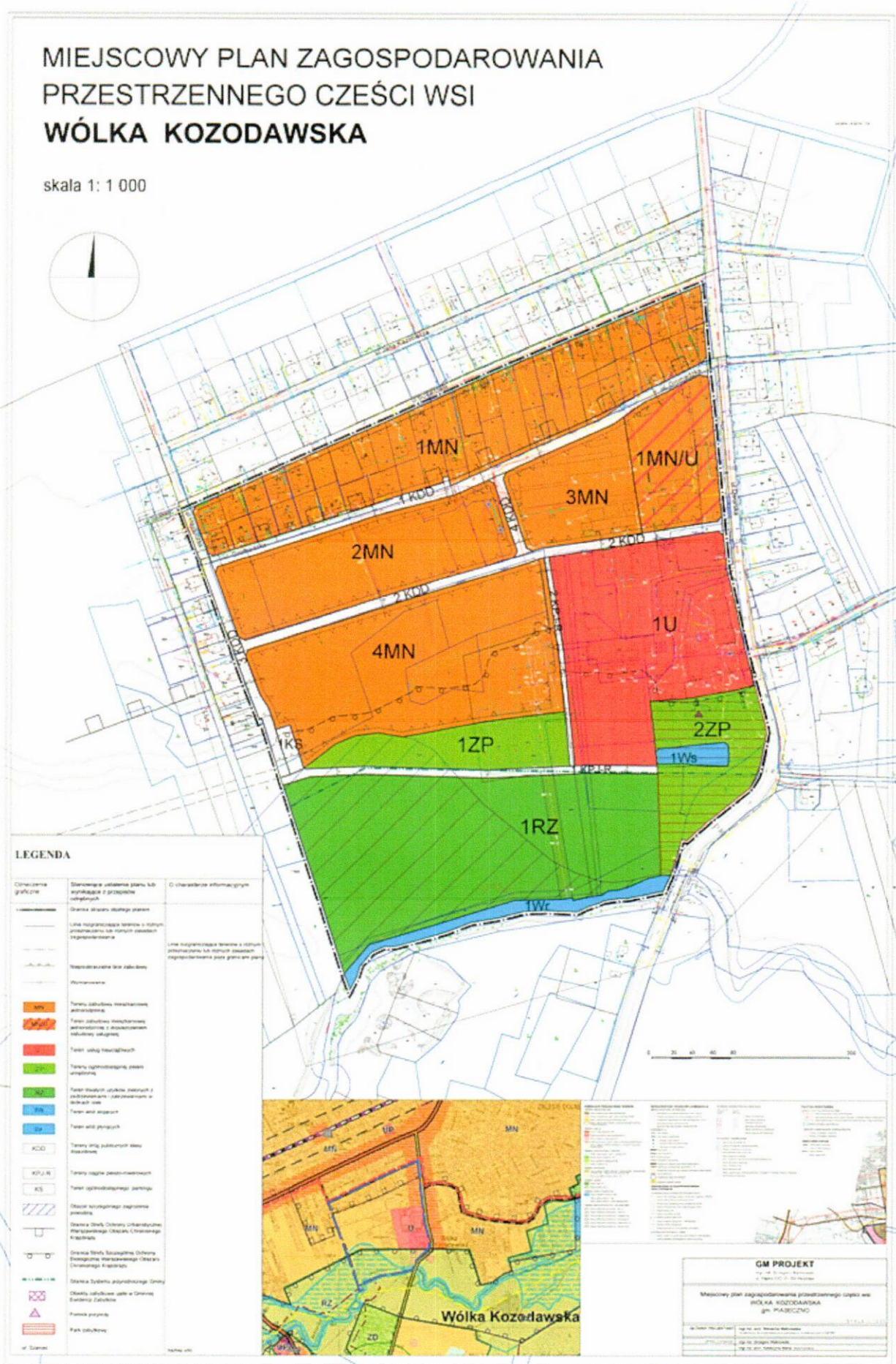
**Krzysztof Sulej**  
**ADWOKAT**



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia.....2017 r.

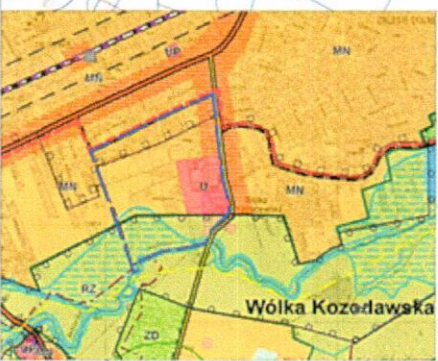
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WÓŁKA KOZODAWSKA

skala 1: 1 000



### LEGENDA

Opis oznaczenia graficznego	Opis oznaczenia planu lub wytyczenia w projekcie	Opis oznaczenia informacyjnego
---	Granice obszaru planowanego	
--- (dashed)	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania poza granice planu
--- (dotted)	Współrzędna linii zabudowy	
---	Planowana linia	
■ MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
■ MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dozwolonymi użytkowymi usługami	
■ U	Tereny usług funkcjonalnych	
■ ZP	Tereny zielonolądowe, zieleni ogólnego przeznaczenia	
■ RZ	Tereny zielonolądowe użytku rekreacyjnego z infrastrukturą i rekreacyjną w otoczeniu	
■ Ws	Tereny wód powierzchniowych	
■ Wp	Tereny wód podziemnych	
■ KOD	Tereny objęte publicznymi służbami powiatowymi	
■ KDU	Tereny objęte publicznymi służbami powiatowymi	
■ KS	Tereny objęte publicznymi służbami powiatowymi	
■ D	Obszary strategicznego znaczenia planowania	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	
■ D	Obszary Strategicznego Znaczenia Planowania, Obszary Chronionego Krajobrazu	



**GM PROJEKT**  
 ul. ...  
 ...  
 ...

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi WÓŁKA KOZODAWSKA gm. PIASZCZNO

...	...
...	...
...	...
...	...

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia.....2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU po I wyłożeniu do wglądu publicznego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	10.02.2016r	<b>l.dz. 1017523</b>	Wycofanie projektu planu do publicznego wglądu i przystąpienie do opracowania nowego planu.				-				Brak podstaw do wycofania projektu planu i opracowania nowego planu
2.	02.10.2015r	<b>l.dz. 992357</b>	Wniosek o uwzględnienie przedstawionej koncepcji zagospodarowania działek przy ul. Dworskiej w Wólce Kozodawskiej w projekcie opracowywanego projektu planu części wsi Wólka Kozodawska			+	-				Uwzględniono częściowo: w stosunku do układu komunikacyjnego oraz przeznaczenia terenu. Rozstrzygnięcie - zgodnie z uwagami szczegółowymi nr 10 i 11.
3.	24.02.2016r	<b>l.dz. 1020003</b>	Uwaga w sprawie wadliwego uzgodnienia projektu planu z MWKZ w zakresie niespełnienia warunku możliwości kontynuacji ciągu pieszego				-				Projekt planu był dwukrotnie uzgadniany z konserwatorem Zabytków : Postanowienie Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r. oraz Nr 769/2015 z dnia

																			07.12.2015 r. Stanowisko Konserwatora to dopuszczenie w zapisach tekstu planu, a nie sztywne ustalenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, które jak dalej pisze w uzasadnieniu Postanowienia Nr 704/2015 wymaga uwzględniającej rewalityzację i ochronę parku.
4.	01.03.2016r.	<b>ldz. 1021233</b>	Wadliwe uzgodnienie projektu planu z konserwatorem Zabytków wynikające z niewłaściwych map użytych do opracowania projektu planu.																Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapy zostały zniwone w Powiatowym Ośrodku Geodezyjnym w postaci wektorowej parku.
5.	01.03.2016r.	<b>ldz. 1021101</b>	Wadliwe uzgodnienie projektu planu z konserwatorem Zabytków w zakresie możliwości kontynuacji ciągu pieszo-rowerowego na terenie parku zabytkowego.																Projekt planu był dwukrotnie uzgadniany z konserwatorem Zabytków : Postanowienie Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015r. oraz Nr 769/2015 z dnia 07.12.2015 r. Stanowisko Konserwatora to dopuszczenie w zapisach tekstu planu, a nie sztywne ustalenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, które jak dalej pisze w uzasadnieniu Postanowienia Nr 704/2015 wymaga uwzględniającej rewalityzację i ochronę parku.
6.	01.03.2016r.	<b>ldz. 1021240</b>	1. Wniosek o uwzględnienie w części graficznej projektu planu przeznaczenia terenu zg. z zał. nr 1 do niniejszej uwagi 2. Dla dz. nr ew. 53/9 do 53/12 zgodnie z zał graf. nr 1 ustalenie funkcji tereny zabudowy usługowej U o wskaźnikach zagospodarowania terenu :	1 U, 1 i 2 ZP, 1 RZ, 2 KDW, 1 KP1-R	dz. ew. nr 53/9, 53/10, 53/11, 53/12, 53/13	+	-												Uwzględniono częściowo: w stosunku do układu komunikacyjnego oraz przeznaczenia terenu. Uwzględniono częściowo: w zakresie Usług i wys. zabudowy. <u>Neuwzględnione</u> w zakresie: Maks. intensywność zab. - Zapropomowany wskaźnik

	maks. zab.	intens.	maks. zab.
<p>Maks. intensywność zab.- 2,5 Min. pow. biol. czynna.- 30% Maks. pow. zab.- 70 % Maks. wys. zab.- 12m.</p>			<p>nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”; Maks. pow. zab i Min. pow. biol. czynnej Studium przyjmuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% - w WOChK, poza WOChK min. 30%; Obszar objęty planem położony jest w WOCHK, co zapisane jest w §14 ust.2 projektu planu.</p>
<p>3. Dla dz. nr ew. 53/9 do 53/12 nie wprowadzanie min. pow. działki budowlanej.</p>			<p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykle istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj min. i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>4. Dla dz. nr ew. 53/9 do 53/12 parametry dz. uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału : Min. Szer. frontu – 22 m. Min. pow. działki- 800 mkw.</p>		+	<p>Uwzględnione częściowo: w zakresie min. szer. frontu; Nieuwzględnione: w zakresie min. pow. działki. Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;</p>
<p>5. Sprzeczność z ustaleniami Studium w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje ZP (w Studium tereny</p>		-	<p>Zapisy nie są sprzeczne ze Studium, które dla terenów U przyjmuje stworzenie pasów zieleni izolacyjnej</p>
<p>1.03.2016r.</p> <p><b>Uzupełnione e-mailem: l.dz. 1021432</b></p>			
<p>2.03.2016 r.</p> <p><b>Uzupełnione e-mailem: l.dz. 1021429</b></p>			

	U) dla dz. nr ew. 53/9 do 53/12. Wniosek o usunięcie w całości w/w przeznaczenia ZP.				ograniczających uciążliwości zakładów dla terenów w położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej
6. Sprzeżność z art. 20,22,31 Konstytucji oraz ustaleniami studium w zakresie wprowadzenia zakazu realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 400 m kw. Wniosek o usunięcie w/w postanowienia.					Ustawa o PZP nie zabrania dokonywania w planie miejscowym zapisów o sytuowaniu obiektów handlowych o pow. sprzedaży poniżej 2000 m.kw.i nie ogranicza w tym względzie władztwa planistycznego (wyrok WSA ISA/Bk696/06). Określenie pow. sprzedaży obiektów handlowych jako jeden z parametrów będzie miało wpływ na wielkość tych obiektów, a przez to na ład przestrzenny, walory krajobrazowe, zrównoważony rozwój terenów, zmniejszenie uciążliwości obiektów na bezpośrednie otoczenie – dolina rzeki Jeziołki.
7. Bezasadne i sprzeczne z prawem regulacje w zakresie obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków-wniosek o usunięcie w/w postanowienia z projektu planu..					Obiekt wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków zostały wprowadzone w wyniku uzgodnienia z Konservatorem Zabytków - Postanowienie Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r.
8. Naruszenie praw w zakresie sformułowania w § 18 proj. Planu. „ustala się ochronę w zakresie zachowania wyrazu architektonicznego” - brak definicji „wyrazu architektonicznego”					Zapis został wprowadzony na podstawie uzgodnienie z Konservatorem Zabytków - Postanowienie Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r. Wprowadzenie definicji „wyrazu architektoniczny”.
9. Sprzeczne ze studium ustalenia w zakresie wsk. min. pow. biologicznie czynnej i maks. pow. zabudowy dla dz. nr ew. 53/9 do 53/12.					Zapisy nie są sprzeczne ze Studium, które przyjmuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% - w WOChK, poza WOChK min. 30%.



								Obszar objęty planem położony jest w WOChK, co zapisane jest w §14 ust.2 projektu planu.
<p>10. Dla dz. nr ew. 53/13 zgodnie z zał. graf. nr 1 ustalenie funkcji tereny zabudowy usługowej o wskaźnikach zagospodarowania terenu :  Maks. intensywność zab. - 2,5  Min. pow. biol. czynna. - 30%  Maks. pow. zab. - 70 %  Maks. wys. zab. - 12m.</p>								<p>Uwzględnione częściowo: w zakresie funkcji Usług i wys. zabudowy.  Niewzględnione w zakresie: Maks. intensywność zab - Zaproponowany wskaźnik maks. intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszały główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”; Maks. pow. zab i Min. pow. biol. czynnej. Studium przyjmuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% - w WOChK, poza WOChK min. 30%; Obszar objęty planem położony jest w WOChK, co zapisane jest w §14 ust.2 projektu planu.</p>
<p>11. Dla terenu RZ. ustalonej na cz. dz. nr ew. 53/13 zgodnie z zał. graf. nr 1 wprowadzenie n/w ustaleń zg. ze studium: <i>Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych; Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy; Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji; Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką</i></p>								<p>Wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych zostało zapisane w § 40 ust.2 pkt.2 proj. planu - ustalenia dla terenu RZ.  Wprowadzenie zapisu dotyczącego zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej jest bezzasadne ponieważ takiej zabudowy nie ma w obszarze RZ. w granicach planu.  W zakresie dopuszczenia adaptację dla funkcji rekreacji; - przez adaptację należy rozumieć przystosowanie</p>

	<p>13. Dla dz. nr ew. 53/13 przyjęcie parametrów dz.</p>						<p>czegoś co już istnieje. Adaptacja nie może być budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa gdyż są to różne pojęcia definiowane przez prawo budowlane.</p> <p>Wprowadzenie zapisu odnosnie ograniczenia „zmiany użytkownika trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy” jest zbędne z uwagi na obowiązujące w planie ustalenia wynikające np. z zasad ochrony WOOCHK (rozp. Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r.);</p>
	<p>12. Dla dz. nr ew. 53/13 nie wprowadzanie min. pow. działki budowlanej.</p>						<p>Wprowadzenie zapisu: „Dopuszcza się realizację urządzeń i budowli niekatunowych związanych z gospodarką wodną i rybactwem śródlądowym.” oraz</p> <p>„Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych, - pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia z RDOŚ”;</p> <p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykle istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj. min. i maks. intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.</p>
	<p>wodny; rybacstwem śródlądowym i rekreacją wodną; preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne; Przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy; Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.</p>						

	<p>uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału : Min. Szer. frontu – 22 m. Min.pow. działki- 800 mkw.</p>						<p>Niewzględzione: w zakresie min. pow. działki. Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;</p>
	<p>14. Przesunięcie Nieprzekraczalnej linii zabudowy dla dz. nr ew. 53/13 oraz cz. dz. nr ew. 53/9 w kierunku południowym i wyznaczenie jej z uwzględnieniem linii zabudowy na dz. nr ew. 54/6.</p>			-			<p>Działki znajdują się w sąsiedztwie zbiornika wodnego 1Ws oraz w granicach szczególnej strefy ekologicznej, w granicach której zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m. od linii brzegowej tego zbiornika.</p>
	<p>15. Usunięcie z terenu dz. nr ew. 53/13 przeznaczenia terenu pod ciąg pieszo rowerowy I KPJ-R</p>			-			<p>Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ. wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo rowerowych.</p>
	<p>16. Sprzecznosc z ustaleniami studium w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje ZP (w studium tereny U) na dz. nr ew. 53/13 Wniosek o usunięcie w całości w/w przeznaczenia ZP.</p>			-			<p>Zapisy nie są sprzeczne ze studium, które dla terenów U przyjmuje stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwość zakładów dla terenów w położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej</p>
	<p>17. Sprzeczne z ustawą i rozporządzeniem naruszające konstytucje postanowienia planu dotyczące terenu I RZ – zbyt daleko idące ograniczenia zabudowy tego terenu w stosunku do rozporządzenia i studium.</p>			-			<p>Teren RZ znajduje się w granicach strefy Szczęgólnej Ochrony Ekologicznej w granicach, której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m. od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych. W odniesieniu do projektu planu dotyczy to terenu wód płynących I Wr oraz terenu wód stojących 1Ws.W części zachodniej</p>

<p>18. Sprzeżenie z przepisami postanowienia planu dotyczące Systemu Przyrodniczego Gminy wniosek o usunięcie w całości tego postanowienia</p>					<p>terenu I RZ oznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią - bez prawa zabudowy, opisany w §19 projektu planu.</p> <p>System przyrodniczy Gminy wprowadzono do studium, które uzyskało pozytywne uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Projekt planu nie może być sprzeczny ze studium.</p>
<p>19. Sprzeżenie ze studium ustalenia w zakresie wsk. min. pow. biologicznie czynnej i maks. pow. zabudowy dla dz. nr ew. 53/13.</p>		-			<p>Zapisy nie są sprzeczne ze Studium, które przyjmuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% - w WOCHK, poza WOCHK min. 30%. Obszar objęty planem położony jest w WOCHK, co zapisane jest w §14 ust.2 projektu planu.</p>
<p>20. Usunięcie zapisów § 10 pkt.2 oraz § 38 ust.2 pkt. 1 tekstu planu dotyczących istniejących obiektów budowlanych.</p>		-			<p>Zapis powinien pozostać w stosunku do obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabudków</p>
<p>21. Sprzeżność § 3 ust.2 pkt. 2 z ustaleniami planu określającymi tereny przeznaczony publicznej tj. KPJR, ogólnodostępny parking 1 KS, 1.2 ZP tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej.</p>		-			<p>Ustalenia planu określają funkcje publiczne, a nie „przestrzeń publiczną”, której obszary określone są w Studium</p>
<p>22. Wyłożenie rys. planu do publicznego wglądu w sk. 1:2000 podczas gdy w części tekstowej mowa jest o rys. w skali 1:1000.</p>	+	-			<p>Rys. planu zmniejszony do skali 1:2000 wyłożono ze względu na poręczność formatu.</p> <p>Dostępna wersja elektroniczna rys. planu na witrynie internetowej pod względem szczegółowości różnicy nie stwarzała w załączności od skali.</p>
<p>23. Wniosek o uwzględnienie uwag zawartych w załączonej opinii urbanistycznej w tym : Rezygnacja lub zmiana</p>		-			<p>Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla terenów zabudowy mieszkaniowej</p>

	<p>przebiegu drogi 1 KDD na nie istniejącym obecnie odcinku z uwagi na istniejące wartościowe drzewa .</p>					<p>jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie powiązanie komunikacyjne z ul. Dworską. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określone w projekcie budowlanym drogowym.</p>
	<p>24.Nieprawidłowe rozwiązania komunikacyjne w zakresie obsługi terenów 1,2 ZP ,rezygnacja z ciągu KPI-R</p>					<p>Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje ternu dla którego dopuszczono realizacje ścieżek i będzie rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie projektu planu. Dopuszczenie ciągu KPI-R zostało uzgodnione z MWKZ. Postanowieniem Konservatora Zabytków Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r.</p>
	<p>25.Dostosowanie układu komunikacyjnego w zakresie dróg 2KDD, 1,2 KDW do zamiarów inwestycyjnych właściciela terenu.</p>		+			<p>Uwzględniono częściowo: Częściowe dostosowanie układu komunikacyjnego.</p>
	<p>26.Propozycja rezygnacji z wyznaczenia pasa zieleni 1ZP i wprowadzenie ustaleń nakazujących realizację zieleni w ramach terenu U.</p>		-			<p>Wprowadzenie terenu zieleni okalającej wody powierzchniowe (Z), z uwagi na istniejący rów melioracyjny</p>
	<p>27.Nieuzasadniona lokalizacja ogólnodostępnego parkingu 1 KS w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej .</p>		-			<p>Zachowanie parkingu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy odstąpieniu NILZ</p>
	<p>28.Wyznaczenie na rys. planu granicy szczególnej strefy ekologicznej niezgodnie ze studium i z opracowaniem ekofizjograficznym.</p>		-			<p>Granica szczególnej strefy ekologicznej została wyznaczona zgodnie z wytycznymi wynikającymi z uzgodnienia RDOŚ z dnia 04.11.2015 r. , a następnie ponownie przesłana do uzgodnień . Postanowieniem RDOŚ z dnia 13.11.2015 r. projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie . Przebieg tej granicy nie jest ustalaniem studium tylko wynika z przepisów</p>

									odrębnych Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.02.2007 r. z dnia z dnia	f.j.
29. Wyznaczenie NLZ na terenie 1 MN/U zgodnie z obowiązującymi przepisami tj 8 m. od krawędzi jedni drogi wojewódzkiej.	30. Zapisy § 10 pkt2. proj. Planu. skompilują zrealizowanie ustaleń planu w zakresie braku możliwości rozbioru budynku usytuowanego w linii rozgraniczającej drogi.	31. Niezgodna z ustawą OPi ZP wysokość stawki procentowej tj. 0%.	32. Naruszenie przepisów Prawo Budowlane w zakresie ustalenia możliwości realizacji zabudowy jednolokalowej dla terenów 2,3 MN.- wniosek o usunięcie powyższego ustalenia.						Zachowanie istniejącej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy – załączenie Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej.	
									Możliwość rozbioru obiektów budowlanych nie reguluje plan zagospodarowania tylko Ustawa Prawo Budowlane .	
					-				Rada gminy może ustalić wysokość renty planistycznej na poziomie 0% (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 lipca 2011 r., II SA/Wr 217/11, LEX nr 1087011).	
						-			Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „Choc na potrzeby przepisów budowlanych mieszkańcy może składać się z dwóch lokalni mieszkanych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy, aby plan miejscowy wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie miejsci się, w uprawnieniu organu planistycznego do określenia zasad przznaczenia i zagospodarowania terenu, gdyż wyraża wolę do wprowadzenia na danym obszarze zabudowy jednorodzinnej, z jednym lokalem mieszkalnym”.	

			<p>33. Rezygnacja z wprowadzenia min. pow. dz. budowlanej jak i dostosowanie wskaźników przyjętych w planie nie wynikających z obowiązującego studium do wnioskowanych przez właściciela</p>						<p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykle istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj. min. i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.</p>
		<p>34. Powyższe uwagi dotyczące terenów 2,3 MN dotyczą również ustaleń dla terenów 4 MN i 1 MN/U</p>			+				<p>Zgodnie z pkt. 32, 33, 34, kol.4</p>
		<p>35. Brak zapisu planu dopuszczającego rozbiórke istniejących obiektów budowlanych z uwagi na zły stan techniczny oraz rezygnacja z zapisów w § 38 ust.2 pkt. 1 i 2 proj. Planu.</p>							<p>Możliwość rozbiórki budowlanych obiektów nie reguluje zagospodarowania tylko Ustawa Prawo Budowlane</p>
		<p>36. Wskazanie terenów ogólnodostępnych zieleni i parkingu samochodowego bez wskazania ich jako realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wykracza poza zakres władztwa planistycznego. Wniosek o rezygnację ze wskazania w/w terenów w obszarze planu.</p>							<p>Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jeziorzki.</p>
		<p>37. Udostępnienie rysunku w skali 1:2000 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu niezgodnie z zapisami planu o rys. w sk. 1:1000. Brak informacji, że rysunek został pomniejszony do sk. 1:2000.</p>			+				<p>Rys. planu zmniejszony do skali 1:2000 wyłożono ze względu na poręczność formatu. Dostępna wersja elektroniczna rys. planu na witrynie internetowej pod względem szczegółowości nie stwarzała różnicy w zależności od skali.</p>
43.	01.03.2016r	I.dz. 1021239	<p>1. Wniosek o uwzględnienie w części graficznej projektu planu przeznaczenia terenu zg. z zał. nr 1 do niniejszej</p>	2,3,4 MN, 1 MN/U, 1 ZP, 1 RZ, 1 KS	dz. ew. nr 53/3, 53/4, 53/5, 53/8,				<p>Uwzględniono częściowo: w stosunku do układu komunikacyjnego oraz przeznaczenia terenu.</p>

	<p>1.03.2016 r.</p> <p><b>Uzupełnione e-mailem: l.dz. 1021275</b></p>	<p>uwagi</p> <p>2.Dla cz. dz. nr ew. 53/5 i 53/4 oraz dz.53/20 – zgodnie z zat graf. nr 1 ustalenie funkcji teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rejon rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych MN/U o wskaźnikach zagospodarowania terenu : Maks. intensywność zab- 2,5; Min. pow. biol czynna- 30% dla U i 70% dla MN; Maks. pow. zab – 70 % dla U i 30% dla MN; Realizacja zab. mieszk.jedn. wolnostojącej z dopuszczeniem biźniaczej; Maks. wys. zab - 12m.; Dopuszczenie w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, motel, pensjonatów; Dopuszczenie stosowania dachów płaskich; Rejon rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych.</p>	<p>1,2,3 KDD, KDW, 1,2 KPI-R</p>	<p>53/16, 53/17, 53/18, 53/19, 53/20</p>	<p>+</p>	<p>-</p>			<p>Działka 53/5 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem Uwzględnione w zakresie funkcji MN/U i wys. zabudowy. Wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN, Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywność zab - Zapropomowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg Standardów urbanistycznych oraz naruszałby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”; Maks. pow. zab i Min. pow. biol czynna dla U. Studium przyjmuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla U 40% - w WOCHK, poza WOCHK min. 30%; Obszar objęty planem położony jest w WOCHK, co zapisane jest w §14 ust.2 projektu planu, dopuszczenia zabudowy biźniaczej; dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, motel, pensjonatów co jest niezgodne ze studium, Teren oznaczony symbolem MN/U ustala zarówno realizację zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej Nie ma potrzeby wprowadzania zapisu o rejonie rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych, który</p>
	<p>2.03.2016 r.</p> <p><b>Uzupełnione e-mailem: l.dz. 1021428</b></p>								



			<p>3. Dla cz. dz. nr ew. 53/20, cz. dz. 53/4 – zgodnie z zał. graf. nr 1 ustalenie funkcji teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN o wskaźnikach zagospodarowania terenu :  Realizacja zab. mieszk. jedn. wolnostojącej z dopuszczeniem bliźniaczej;  Maks. intensywność zab. - 1,5;  Min. pow. biol. czynna- 70% ;  Maks. pow. zab. - 30% ;  Maks. wys. zab. - 12m. ;  Dopuszczenie w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów;  Dopuszczenie stosowania dachów płaskich ;  Rejon rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych .</p>					<p>sugeruje wydzielenie z terenu zabudowy mieszkaniowej terenu pod same usługi , co byłoby niezgodne z przyjętą funkcją terenu .  Uwzględnione w zakresie funkcji MN , wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej <b>70% dla MN</b> .  Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywność zab - Zaproponowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego” ;  Maks. pow. zab i i wys. zabudowy.  dopuszczenia zabudowy bliźniaczej,  dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów co jest niezgodne ze studium ,  Wprowadzania zapisu o rejonie rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych, który sugeruje wydzielenie z terenu zabudowy mieszkaniowej terenu pod same usługi , byłoby niezgodne z przyjętą funkcją terenu .</p>
			<p>4. Dla dz. nr ew. 53/20 do 53/4 i/5 nie wprowadzanie min. pow. działki budowlanej.</p>					<p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykłe istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj. min. i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz</p>



	<p>8. Dla cz. południowej dz. nr ew. 53/5- zgodnie z zał. graf. nr 1 ustalenie funkcji tereny zabudowy o wskaźnikach zagospodarowania terenu :  Maks. intensywność zab. - 2,5  Min. pow. dz. bud. - 30%  Maks. pow. zab. - 70 %  Maks. wys. zab. - 12m.</p>						<p>Działka 53/5 znajduje się poza granicami obszaru objętego</p>
	<p>9. Dla dz. nr ew. 53/5 nie wprowadzanie min. pow. działki budowlanej.</p>						
	<p>10. Dla dz. nr ew. 53/5 parametry dz. uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału :  Min. Szer. frontu - 22 m.  Min. pow. działki- 800 mkw.</p>						
	<p>11. Sprzeżność z art. 20,22,31 Konstytucji oraz ustaleniami studium w zakresie wprowadzenia zakazu realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 400 m kw. Wniosek o usunięcie w/w postanowienia .</p>						<p>Ustawa o PiZP nie zabrania dokonywania w planie miejscowym zapisów o sytuowaniu obiektów handlowych o pow. sprzedaży poniżej 2000 m.kw.i nie ogranicza w tym względzie władztwa państwowego (wyrok WSA I SA/Bk696/06). Określenie pow. sprzedaży obiektów handlowych jako j jeden z parametrów będzie miało wpływ na wielkość tych obiektów a przez to na ład przestrzenny , walory krajobrazowe , rozwój zrównoważony terenów, zmniejszenie uciążliwości obiektów na bezpośrednie otoczenie – dolina rzeki Jeziorcki.</p>
	<p>12. Sprzeżne ze studium ustalenia w zakresie wsk. min. pow. biologicznie czynnej i maks. pow. zabudowy dla dz. nr ew. 53/5.</p>						<p>Działka 53/5 znajduje się poza granicami obszaru objętego</p>
	<p>13. Dla cz. dz. nr ew. 53/3, /4, /8, /16, /17, /18, /19- zgodnie z zał. graf. nr 1 ustalenie funkcji teren zabudowy mieszkaniowej</p>						<p>Uwzględnione w zakresie funkcji MIN , min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maks. pow. zab. Nieuwzględnione w zakresie</p>

							<p>Maks. intensywność zab - Zapropomowany wskaźnik maks. intens. zab. nie korreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego” i wys. zabudowy. zabudowy bliźniaczej, dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów co jest niezgodne ze studium.</p>
	<p>MIN</p> <p>jednorodzinnej o wskaźnikach zagospodarowania terenu : Realizacja zab. mieszk.jedn. wolnostojącej z dopuszczeniem bliźniaczej; Maks. intensywność zab.- 1,5; Min. pow. biol czynna- 70% Maks. pow. zab – 30% ; Maks. wys. zab.- 12m.; Dopuszczenie w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów; Dopuszczenie stosowania dachów płaskich ;</p>						
	<p>14.Dla dz. nr ew. 53/3./4./8, /16./17./18./19 nie wprowadzanie min. pow. działki budowlanej;</p>						<p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykle istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj min.i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.</p>
	<p>15. Dla dz. nr ew. 53/3./4./8, /16./17./18./19 parametry dz. uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału : Min. Szer. frontu – 22 m. Min.pow. działki- 800 mkw.</p>						<p>Uwzględnione <u>częściowo</u>: w zakresie min. szer. frontu; Nieuwzględnione: w zakresie min. pow. działki. Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego.</p>
	<p>16.Dla terenu RZ ustalonej na cz. dz. nr ew. 53/3./8./16./17, /18 zgodnie z zał. graf. nr 1 wprowadzenie n/w ustaleń</p>						<p>Wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych zostało zapisane w § 40 ust.2pkt.2 proj. planu - ustalenia dla terenu RZ.</p>

		<p>zg. ze studium: <u>Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych; Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jezioraki, bez prawa ich rozbudowy; Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji; Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybacstwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją w rejonach zabudowy miejscowości posiadających dobre dotychczasowe komunikacyjne; <u>Przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy.</u> Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.</u></p>	<p>17. Przeznaczenie terenu ciągu pieszo rowerowego I KPL-R pod tereny zab.</p>					<p>Wprowadzenie zapisu dotyczącego zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej jest bezzasadne ponieważ takiej zabudowy nie ma w obszarze RZ w granicach planu. W zakresie dopuszczenia adaptację dla funkcji rekreacji: - przez adaptację należy rozumieć przystosowanie czegoś co już istnieje. Adaptacją nie może być budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa gdyż są to różne pojęcia definiowane przez prawo budowlane. Wprowadzenie zapisu odnośnie ograniczenia „<u>zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy</u>”, jest zbyteczne z uwagi na obowiązujące w planie ustalenia wynikające np. z zasad ochrony WOCHK (rozp. Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r.);</p> <p>Wprowadzenie zapisu: „<u>Dopuszcza się realizację urządzeń i budowli nekubaturowych związanych z gospodarką wodą i rybacstwem śródlądowym.</u>”; oraz „<u>Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.</u>” - pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia z RDOŚ;</p> <p>Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje</p>

	mieszk. jedn. MN dla dz. nr ew. 53/3/8/16/17, /18.	18. Przeznaczenie terenu ogólnodostępnej ziemi publicznej 1 ZP pod tereny zab. mieszk. jedn. MN dla dz. nr ew. 53/3/8/16/17, /18.							się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie projektu planu
	19. Przeznaczenie ogólnodostępnego parkingu I KS pod tereny zab. mieszk. jedn. MN dla dz. nr ew. 53/17.	20. Wprowadzenie w tekście planu dopuszczenia realizacji dachów płaskich dla terenów 2,3,4MN i 1MN/U							Projekt planu przewiduje przeznaczenie terenu 1ZP - ogólnodostępnej ziemi publicznej, będąc w zgodzie z zasadami zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”;
	21. Zapisy dot. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej zawarte w §35ust. 2 pkt. 1 sprzeczne z prawem i wykraczają poza zakres władztwa planistycznego.								Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jeziorki.
									Wprowadzenie dopuszczenia realizacji dachów płaskich, wpłynęłoby na zaburzenie ładunku urbanistycznego na terenie objętym projektem planu oraz w jego sąsiedztwie.
									Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „ Choć na potrzeby przepisów budowlanych budynki mieszkalny może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się, w uprawieniu organu planistycznego do określania zasad

					przeznaczenia i zagospodarowania terenu, gdyż wyraża wolę do wprowadzenia na danym obszarze zabudowy jednorodzinnej z jednym lokalem mieszkalnym. <sup>9)</sup>
					W studium ustalono maksymalną wys. zabudowy tj. 12 m. W planie zagospodarowania, który stanowi uszczegółowienie zapisów studium przeprowadzono wysokości zabudowy : 11m dla 2,3 MN i 9m dla 4 MN co wynika z ograniczenia w studium intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego
					Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie powiązanie komunikacyjne z ul. Dworską. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określone w projekcie budowlanym drogowym.
					Wskazanie dróg wewnętrznych uzupełnieniem układu komunikacyjnego dla terenu objętego projektem planu. Sprzeżność uwagi z wnioskiem o uwzględnienie koncepcji zagospodarowania.
					Przeznaczenie nie jest sprzeczne ze studium, które dla terenów U przyjmuje stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwość zakładów dla terenów w położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub
22. Niezasadnione ograniczenie wys. zabudowy wykraczające poza ustalenia studium - wniosek o przyjęcie wys. zabudowy 12 m.					-
23. Nieracjonalny przebieg drogi 1 KDD - wniosek o uwzględnienie propozycji przebiegu drogi zgodnie z zał. graf. nr 1 do uwagi .					+ -
24. Zanieszczenie wskazywania w projekcie planu przeznaczenia terenów pod drogi wewnętrzne .					-
25. Sprzeżność ze studium w zakresie przeznaczenia terenu pod ogólnodostępnej zieleni publicznej 1 ZP					-

	26. Sprzeczność ze studium w zakresie przeznaczenia terenu pod teren ogólnodostępnego parkingu I KS.								usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej
	27. Sprzeczne z ustawą i rozporządzeniem oraz naruszające konstytucje postanowienia planu dotyczące terenu I RZ – zbył daleko idące ograniczenia zabudowy tego terenu w stosunku do rozporządzenia i studium.				-				Teren RZ znajduje się w granicach strefy Szczególnej Ochrony Ekologicznej w granicach , której obowiązują zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m. od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych . W odniesieniu do projektu planu dotyczy to terenu wód płynących I Wr oraz terenu wód stojących IWs. W części zachodniej terenu I RZ oznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią - bez prawa zabudowy , opisany w §19 projektu planu
	28. Sprzeczne z przepisami postanowienia planu dotyczące Systemu Przyrodniczego Gminy wniosek o usunięcie w całości tego postanowienia .				-				System przyrodniczy Gminy wprowadzono do studium , które uzyskało pozytywne uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska . Projekt planu nie może być sprzeczny ze studium.
	29. Usunięcie w całości postanowienia zawartego § 10 pkt 2 proj. planu w zakresie dopuszczenia remontów i przebudowy istniejącej zab. w pasie między linią rozgr. drogi i N.L.Z.				-				Zapis powinien pozostać w stosunku do obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabudków
	30. Sprzeczność § 3 ust.2 pkt 2 z ustaleniami określającymi tereny przestrzeni publicznej tj. KPJR, ogólnodostępny parking I KS, 1,2 ZP tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej.				-				Ustalenia planu określają funkcje publiczne, a nie „przestrzeń publiczną”, której obszary określone są w Studium



							<p>Rys. planu zmniejszony do skali 1:2000 wyłożono ze względu na poręczność formatu. Dostępna wersja elektroniczna rys. planu na witrynie internetowej pod względem szczegółowości nie stwarzała różnicy w zależności od skali.</p> <p>Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie powiązanie komunikacyjne z ul. Dworską. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określone w projekcie budowlanym drogowym.</p> <p>Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ. wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie projektu planu</p> <p>Uwzględniono częściowo: Częściowe dostosowanie układu komunikacyjnego.</p> <p>Wprowadzenie terenu zieleni okalającej wody powierzchniowe (Z), z uwagi na istniejący row melioracyjny.</p> <p>Zachowanie parkingu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy odświeżeniu N.L.Z.</p> <p>Granica szczególnej strefy ekologicznej została wrysowana zgodnie</p>
<p>31. Udostępnienie rysunku w skali 1:2000 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu niezgodnie z zapisami planu o rys. w sk. 1:1000. Brak informacji, że rysunek został pomniejszony do sk. 1: 2000.</p>				+	-		
<p>32. Wniosek o uwzględnienie uwag zawartych w załączonej opinii urbanistycznej w tym : Rezygnacja lub zmiana przebiegu drogi I KDD na nie istniejącym obecnie odcinku z uwagi na istniejące wartościowe drzewa .</p>				+	-		
<p>33. Nieprawidłowe rozwiązanie komunikacyjne w zakresie obsługi terenów I,2 ZP ,rezygnacja z ciągu KPI-R</p>							
<p>34. Dostosowanie układu komunikacyjnego w zakresie dróg 2KDD, 1,2 KDW do zamiarów inwestycyjnych właściciela terenu.</p>				+	-		
<p>35. Propozycja rezygnacji z wyznaczenia pasa zieleni IZP i wprowadzenie ustaleń nakazujących realizację zieleni w ramach terenu U.</p>					-		
<p>36. Nieuzasadniona lokalizacja ogólnodostępnego parkingu I KS w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej .</p>					-		
<p>37. Wyznaczenie na rys. planu granicy szczególnej strefy ekologicznej</p>					-		

		niezgodnie ze studium i z opracowaniem ekofizjograficznym.							z wytycznymi wynikającymi z uzgodnienia RDOŚ z dnia 04.11.2015 r. , a następnie ponownie przesłana do uzgodnień . Postanowieniem RDOŚ z dnia 13.11.2015 r. projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie . Przebieg tej granicy nie jest ustalaniem studium tylko wynika z przepisów odrębnych t.j. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.02.2007 r. Zachowane istniejącej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy – zalecenie Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej.
	38. Wyznaczenie NLZ na terenie I MN/II zgodnie z obowiązującymi przepisami tj 8 m. od krawędzi Jedni drogi wojewódzkiej.	39. Zapisy § 10 pkt.2 proj. Planu. skomplikują zrealizowanie ustaleń planu w zakresie braku możliwości rozbiórki budynku usytuowanego w linii rozgraniczającej drogi.	40 Niezgodna z ustawą o PZP wysokość stawki procentowej tj. 0%					Rada gminy może ustalić wysokość renty planistycznej na poziomie 0% (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 lipca 2011 r., II SA/Wr 217/11, LEX nr 1087011).	
	41. Naruszenie przepisów Prawo Budowlane w zakresie ustalenia możliwości realizacji zabudowy jednolokalowej dla terenów MN.- wniosek o usunięcie powyższego ustalenia.							Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 Choć na potrzeby przepisów budowlanych budynek mieszkalny może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się, w ocenie Sądu,	

							w uprawnieniu organu planistycznego do określenia zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu, gdyż wyraża wolę do wprowadzenia na danym obszarze zabudowy jednorodzinnej, z jednym lokalem mieszkalnym.
	42. Rezygnacja z wprowadzenia min. pow. dz. budowlanej jak i dostosowanie wskaźników przyjętych w planie nie wynikających z obowiązującego studium do wnioskowanych przez właściciela						Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykłe istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj min.1 maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej właśnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
	43. Powyższe uwagi dotyczące terenów 2,3 MN dotyczą również ustaleń dla terenów 4 MN i 1 MN/U						Zgodnie z pkt. 44,45,46, kol.4
	44. Brak zapisu planu dopuszczającego rozbiórki istniejących obiektów budowlanych z uwagi na zły stan techniczny oraz rezygnacja z zapisów w § 38 ust.2 pkt.1 i 2 proj. Planu.						Możliwość rozbiórki budowlanych nie reguluje plan zagospodarowania tylko Ustawa Prawo Budowlane
	45. Wskazanie terenów ogólnodostępnych zieleni i parkingu samochodowego bez wskazania ich jako realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wykracza poza zakres władztwa planistycznego. Wniosek o rezygnację ze wskazania w/w terenów w obszarze planu.						Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jezioroki.
	46. Udostępnienie rysunku w skali 1:2000 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu niezgodnie z zapisami planu o rys. w sk.						Rys. planu zmniejszony do skali 1:2000 wyłożono ze względu na poręczność formatu. Dostępna wersja

81.	05.02.2016 r.	<b>Ldz. 1016656</b>	1:1000. Brak informacji, że rysunek został pomniejszony do sk. 1:2000.					elektroniczna GvS. planu na witrynie internetowej pod względem szczegółowości nie siwarzała różnicy w zależności od skali.
			1. Naruszenie ladu przestrzennego przez zaplanowanie dopuszczalnej budowy budynków o wysokości 12 m. podczas gdy w sąsiedztwie występują budynki jednopiętrowe o maks. wys. 9 m.					Projekt planu zakłada wysokość zabudowy 12 m. dla terenów IMN (1st. zabudowy) oraz terenów I MN/U i U. Dla terenów 2,3 MN ustala wys. zabudowy 11 m. dla 4 MN – 9m. Przyjęta wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami studium Częściowo skorygowano (rozszerzono) zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokość 9 m.
			2. Protest wobec zezwolenia na możliwość zabudowy działek na terenie I U do 50% i IMN/U do 60%. Wniosek o wprowadzenie wskaźnika pow. biol. czynnej 70%.	+	-			Dla terenu MN/U ustalić pow. biologicznie czynną na poziomie 70%
			3. Na trasie projektowanego ciągu komunikacyjnego 3 KIDD roślinie kilkadziesiątletni dąb , którego wycięcie będzie stratą		-			Nie dotyczy problematyki planu.
			4. Niepokojący poziom związany z planem zagospodarowania działki , która w przeszłości była przedmiotem targu wykyltego przez funkcjonariuszy CBA		-			Kolejne etapy realizacji procedury planistycznej wynikają z podpisanej z projektantem umowy w sprawie sporządzenia planu dla części wsi Wołka Kozodawska . Uwaga nie dotyczy problematyki planu
			5. Protest wobec planowania kolejnych osiedli i marketów bez rozwijania infrastruktury drogowej , szkolnej , przedszkolnej , zdrowotnej , kulturalnej itp.		-			Ustalenie przeznaczenia terenów następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu , które zostało uchwalone w 2014 r. Wcześniej projekt studium był wykładany do publicznego wglądu i zbierane były uwagi , jak również w tej sprawie organizowana była dyskusja

							6.Nieuprawnione rozebranie oczyszczalni na terenie objętym planem, która miała służyć społeczeństwu i została rozebrana aby podnieść wartość terenu.										publiczna. Uwaga nie dotyczy problematyki planu	
							7. Protest wobec kontynuowania zagospodarowania planu w zaproponowanym kierunku , który jest sprzeczny z interesami lokalnej społeczności .											Projekt planu nie może być sprzeczny z zapisami studium i nie może wprowadzać przeznaczenia terenu niezgodnego ze studium .
							8. Propozycja zagospodarowania terenów w sąsiedztwie paku zabytkowego jako zespół parkowo- rekreacyjny z alejami spacerowymi , basenem , placem zabaw , salą widowiskową , których brakuje w Piasecznie .			+								Tereny zieleni RZ i ZP znajdujące się w sąsiedztwie rzeki Jezioraki są w granicach Szczególnej strefy ochrony ekologicznej ustanowionej Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego , dla której w granicach 100 od jest brzegów rzeki Jezioraki obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi , dodatkowo znajdują się tam tereny szczególnego zagrożenia powodzią .
89.	01.02.2016	<b>l.dz. 1015574</b>				Sprzeciw wobec planowanej drogi IKDD, ze względu na usytuowanie na niej 3 drzew.												Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określone w projekcie budowlanym drogowym.
	<b><u>Uwagi zgłoszone po terminie</u></b>																	
90.	03.03.2016	<b>l.dz. 1021651</b>				Wniosek o: - spotkanie z Burmistrzem Miast i Gminy; - spotkanie z Inwestorem, - spotkanie z przedstawicielem do spraw mieszkaniowych dot. mieszkańców przy ul. Dworskiej - ustalenie wys. zabudowy – 9 m;												Uwzględnione częściowo – terenów przeznaczonych w planie pod MN (zabudowę mieszk. jednorodzinna) posiada maksymalną wysokość zabudowy – 9 m. Uwagi dot. spotkania – nie dotyczą problematyki planu.
91.	03.03.2016	<b>l.dz. 1021653</b>				Wniosek o: - spotkanie z Burmistrzem Miast i Gminy; - spotkanie z Inwestorem, - spotkanie z przedstawicielem do spraw												Nie dotyczy problematyki planu.

		mieszkańców mieszkańców Dworskiej	dot. przy ul.						
--	--	---	---------------------	--	--	--	--	--	--

## ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU po II wyłożeniu do wglądu publicznego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
92.	12.09.2016r	<b>L.dz. 1069160</b>	1. Brak zgody na nieobjęcie projektem planu działki — numer ewidencyjny 53/5	Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5		-			Zgodnie z uchwałą intencyjna Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Do uchwały podjętej w takich granicach obszaru części wsi Wólka Kozodawska nie zglaszano wniosków na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Obecnie zmiana granic przystąpienia do sporządzenia planu wymaga cofnięcia się z procedurą planistyczna oraz ponowne zbrerania wniosków a następnie uzgodnień i opinii.
			2. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1152/XXXIX/2013 plan musi obejmować działkę 53/5	Działka w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5		-			Zgodnie z opisem granic zawartych w uchwale intencyjnej Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. wschodnia granica obszaru objętego planem czci wsi Wólka Kozodawska jest zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej.
			3. Niezgodność graficznego projektu planu z uzgodnieniem z Zarządem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 14.12.2013 r. (Zal. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii	Działka w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5		-			Zgodnie z uchwałą intencyjna Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Przewożlane pismo stanowi odpowiedź na zawadomnienie

			<p>rograniczającej drogę — ulicę Dworską</p>	<p>Działka w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5</p>		-		<p>o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu.</p>
	<p>4. Projekt graficzny planu jest niezgodny ze Studium;</p>	<p>Działka w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5</p>		-		<p>Brak niezgodności – Projekt Planu zagosp. stanowi uszczegółowienie zapisów studium, ale działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.</p>		
<p>5. Brak zgody na przebieg linii zabudowy na terenie IMN/U od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej, która wg. Autora uwagi jest w odł. 30m. Przeprowadzenie linii zabudowy niekonsekwentnie w stosunku do linii wzdłuż tej samej ulicy Dworskiej na terenach IMN i IU;</p>	<p>IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5, 53/20</p>		-		<p>W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m. (nie 30m. jak zapisano w uwadze) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej jest zaleceniem Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, Wycofanie na odległość 20m nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewni możliwość realizacji stanowisk parkingowych od strony ul. Dworskiej.</p>			
<p>6. Niezgodność graficznego planu z uzgodnieniem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 14.12.2013 r. (zał. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę — ulicę Dworską</p>	<p>IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5, 53/20</p>	-		<p>W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m. (nie 30m. jak zapisano w uwadze) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej jest zaleceniem Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej i nie jest sprzeczne z odpowiedzią na zawiadomienie Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego, który wskazuje minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej.</p>				

	7.Brak zgody na przebieg linii zabudowy na terenie 1U od ulicy Dworskiej, która wg. Autora uwagi jest w odl. 15m.	1U w zakresie dz. nr ew. 53/12, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5, 53/12		-			W odniesieniu do dz. nr ew. 53/12 - nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 8 m. od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej (nie 15 m. jak zapisano w uwarde). Odległość tą określa wymiar, który stanowi ustalenie planu W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem
	8.Nie zgodność Projektu graficznego Planu z uzgodnieniem z Zarządzeniem Powiatu Pasieczynskiego z dnia 14.12.2013 r. (zał. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę — ulicę Dworską	1U w zakresie dz. nr ew. 53/12, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5, 53/12		-			W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m. (nie 15m. jak zapisano w uwarde) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej nie jest sprzeczne z uzgodnieniem Zarządu Powiatu Pasieczynskiego, który wskazuje minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej. Przywołane pismo stanowi odpowiedź na zażalenie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu. W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem.
	9.Brak zgody na wydzielenie drogi publicznej IKDD na odcinku od drogi 4KDD do ulicy Hajduczka z uwagi na kolizję ze stacją transformatorową istniejąca i planowana:	IMN/U, 2,3,4,6 MN, 1,3,4 KDD, 1,3 KDW	Dz. ew. nr 53/20, 53/19		-			Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie dwustronne powiązanie komunikacyjne zarówno z ul. Dworską, jak i z ul. Hajduczka. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określane w projekcie budowlanym drogowym.
	10.Wniosek o lokalizację nowej stacji transformatorowej jako inwestycji celu publicznego zgodnie z wnioskiem złożonym przez PGE Dystrybucja S.A. na działce 53/20 po stronie wschodniej istniejącej stacji transformatorowej:	IMN/U, 3MN, 1,4 KDD	Dz. ew. nr 53/20	+	-			Plan dopuszcza realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.



			<p>11. Brak zgody na rozdrobnienie zabudowy jednorodzinnej i wydzielenie wewnętrznych dróg w planie przebiegu dróg realizacji planu chociażby w zakresie minimalnej wielkości działek uzyskanych w wyniku podziału (scalenia i podziału); w przypadku terenu 2MN szerokość frontu działki musiałaby wynosić 60 m (działka o wymiarach 60m x 15 m) i działka byłaby otoczona z obydwu stron drogami;</p>	<p>IMN/U, 2.3.4.6 MN, 1.3.4 KDD, 1.3 KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/20, 53/19</p>	<p>+</p>	<p>-</p>		<p>Uwzględniony w zakresie - likwidacji dróg wewnętrznych; Nieuwzględniony w zakresie min. wielkości działek w wyniku scalania i podziału - która zapewni spełnienie pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;</p>
		<p>12. Brak zgody na zapis ustalający tereny IZP, IRZ, IKS jako ogólnodostępne - plan miejscowy nie może określać dostępności terenu do nieprzewidzianego wykupienia przez Gminę;</p>	<p>IU, 4,5,6,7, MN, IZ, IZP, IKS, IRZ, 2KDD, 1,2,3 KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/3, /8, /15, /16, /17, /18</p>	<p>-</p>			<p>Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 r. plan określa funkcje i przeznaczenie terenów, nie może określać własności terenów.</p>	
		<p>13. Brak zgody na zapis w § 38 ust. 1 przeznaczenia terenu IU - teren usług nieuciążliwych, jako niezgodny ze Studium. Wniosek o zapis przeznaczenia terenu IU zgodnie ze Studium ~ teren koncentracji usług komercyjnych;</p>	<p>IU, IZ, I, 2Wt, 2 RZ</p>	<p>Dz. ew. nr 53/9, /10, /4, /11, /12, /13</p>	<p>-</p>			<p>Brak niezgodności ze Studium. Plan zagosp. stanowi uszczegółowienie zapisów Studium.</p>	
		<p>14. Brak zgody na zapis w § 38 ust. 2 pkt 3 ppkt b zakazujący realizację obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup> - Gmina posiada uprawnienia do ograniczenia w tym zakresie dopiero dla obiektów powyżej 2000 m<sup>2</sup></p>	<p>IU, IZ, I, 2Wt, 2 RZ</p>	<p>Dz. ew. nr 53/9, /10, /11, /12, /13</p>	<p>-</p>			<p>Ustawa o PiZP nie zabrania dokonywania w planie miejscowym zapisów o sytuowaniu obiektów handlowych o pow. sprzedaży o pow. 2000 m.kw. (wyrok WSA ISA/Bk.696/06). Określenie pow. sprzedaży obiektów handlowych jako jeden z parametrów będzie miało wpływ na wielkość tych obiektów a przez to na ład przestrzenny, walory krajobrazowe, zrównowazony rozwój terenów, zmniejszenie uciążliwości obiektów na bezpośrednie otoczenie - dolina rzeki Jeziorcki.</p>	

	15. Brak zgody na zapis w § 19 o treści „ w zakresie którego obowiązują szczególne warunki uwarunkowania inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych”. Projekt planu nie wskazuje żadnych przepisów dotyczących obszaru zagrożonego powodzią;	IU, 4.5,6,7, MN, 1Z, 1ZP, IKS, 1RZ, 2KDD, 1,2,3 KDW	Dz. ew. nr 53/3, /8, /13, /16, /17, /18		-			Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem plan miejscowy nie może powtarzać czy modyfikować przepisów określonych już w aktach wyższego rzędu. Projekt planu w zakresie przebiegu granicy obszaru szczególnie zagrożenia powodzią oraz zapisów w tekście planu dotyczącego tego obszaru został pozytywnie uzgodniony z RZGW
	16. Wniosek o zmianę wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na terenie IU § 38 ust. 3 pkt 4 — na: 2,5;	IU, 1Z, 1,2Wr, 2RZ	Dz. ew. nr 53/9, /10, /11, /12, /13		-			Zaproponowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”.
	17. Wniosek o zmianę powierzchni minimalnej działek na terenie IU - § 38 ust. 3 pkt 1 i ust. 4 pkt 1 na: 800 m <sup>2</sup> ;	IU, 1Z, 1,2Wr, 2RZ	Dz. ew. nr 53/9, /10, /11, /12, /13		-			Przyjęcie wnioskowanej min. pow. działek nie zapewni spełnienia pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
	18. Wniosek o zastąpienie zapisu w § 38 ust. 3 pkt 7 ppkt a, zapisem: „geometria dachów o spadku do 45°”; obecne zapisy mogą prowadzić do problemów interpretacyjnych;	IU, 1Z, 1,2Wr, 2RZ	Dz. ew. nr 53/9, /10, /11, /12, /13	+	-			Wprowadzono zapis „geometria dachów o spadku od 20° do 45°”
	19. Wniosek o zrezygnowanie z zapisu w § 18 ust. o ochronie w zakresie zachowania wyrazu architektonicznego, jako niejasnego, mogącego prowadzić do odmiennych interpretacji i nadużyć;	IU, 1ZP, 1RZ	Dz. ew. nr 53/8, /9		-			Zapis został wprowadzony na podstawie uzgodnienia z Konservatorem Zabytków - Postanowienie Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r. Wprowadzenie definicji „wyróżnienie architektoniczny” z ww. uzgodnienia.

20. Wniosek niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska zapisu w § 15 ust. 2 „wystąpienia poważnych awarii”;		o usunięciu	Cały obszar planu		-	Zapis nie jest niezgodny i obowiązującymi przepisami prawa.
21. Błędne zaliczenie do ustalen planu: - granica strefy ochrony urbanistycznej WOCHK i granica strefy szczególnej ochrony WOCHK. Niespójność między rysunkiem a tekstem. Brak informacji, że cały obszar znajduje się w WOCHK. Nieprawidłowe oznaczeń zakwalifikowanie w legendzie i rysunku planu;		o usunięciu	Cały obszar planu		-	Wymienione granice nie są zaliczone do ustalen planu - wynikają z przepisów odrębnych;  Informacja o znajdowaniu się całego obszaru w WOCHK zapisana jest w § 14 ust. 2 tekstu planu
1. Brak zgody na nieobjęcie projektem planu działki — numer ewidencyjny 53/5	L.dz. 1069157	Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5		-	Zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Do uchwały podjętej w takich granicach obszaru części wsi Wólka Kozodawska nie zgłaszano wniosków na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Obecnie zmiana granic przystąpienia do sporządzenia planu wymaga cofnięcia się z procedurą planistyczną oraz ponowne zbierania wniosków a następnie uzgodnień i opinii.
2. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1152/XXXIX/2013 plan musi obejmować działkę 53/5		Działka w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5		-	Zgodnie z opisem granic zawartych w uchwale intencyjnej Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. wschodnia granica obszaru objętego planem czyli wsi Wólka Kozodawska jest zachodnią linią rozgraniczającą ul. Dworskiej.
3. Niezgodność graficznego projektu planu z uzgodnieniem z Zarządem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 14.12.2013 r. (zał. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę — ulicę Dworską		Działka w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5		-	Zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Przywołane pismo stanowi odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu.

4. Projekt graficzny planu jest niezgodny ze Studium;	Działka w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5	-			Brak niezgodności – Projekt Planu zagosp. stanowi uszczegółowienie studium ale działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.
5. Brak zgody na przebieg linii zabudowy na terenie IMN/U od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej, która wg. Autora uwagi jest w odl. 30m. Przeprowadzenie linii zabudowy niekonsekwentnie w stosunku do linii wzdłuż tej samej ulicy Dworskiej na terenach IMN i IU;	IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5, 53/20	-			W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m (nie 30m, jak zapisano w uwardzie) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej jest zaleceniem Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Wycofanie na odległość 20m nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewni możliwość realizacji stanowisk parkingowych od strony ul. Dworskiej. W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem.
6. Niezgodność projektu planu z uzgodnieniem z Zarzadem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 14.12.2013 r. (zał. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę — ulicę Dworską	IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5, 53/20	-			W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m. (nie 30m, jak zapisano w uwardzie) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej jest zaleceniem Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej i nie jest sprzeczne z odpowiednią na zawiadomienie Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego, który wskazuje minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej.
7. Brak zgody na przebieg linii zabudowy na terenie IU od ulicy Dworskiej, która wg. Autora uwagi jest w odl. 15m.	IU w zakresie dz. nr ew. 53/12, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	Dz. ew. nr 53/5, 53/12	-			Przywołane pismo stanowi odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu. W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem.
						W odniesieniu do dz. nr ew. 53/12 - nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej (nie 15 m, jak zapisano w uwardzie). Odległość tą określa wymiar, który stanowi ustalenie planu

										<p>W przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem</p>
	<p>8. Niezgodność graficznego projektu planu z uzgodnieniem Powiatu Piaseczyńskiego z Zarządem z dnia 14.12.2013 r. (zał. nr 1 do uwag), gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę — ulicę Dworską</p>	<p>IU w zakresie dz. nr ew. 53/12, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5, 53/12</p>	-						<p>W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m. (nie 15m, jak zapisano w uwadze) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej nie jest sprzeczne z uzgodnieniem Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego, który wskazuje minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej. Przywołane pismo stanowi odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu. W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem.</p>
	<p>9. Brak zgody na wydzielenie drogi publicznej IKDD na odcinku od drogi 4KDD do ulicy Hajduczka z uwagi na kolizję ze stacją, transformatorową istniejącą i planowaną.</p>	<p>IMN/U, 2,3,4,6 MN, 1,3,4 KDD, 1,3 KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/20, 53/19</p>	-						<p>Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie dwustronne powiązanie komunikacyjne zarówno z ul. Dworską, jak i z ul. Hajduczka. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określane w projekcie budowlanym drogowym.</p>
	<p>10. Wniosek o lokalizację nowej stacji transformatorowej jako inwestycji celu publicznego zgodnie z wnioskiem złożonym przez PGE Dystrybucja S.A. na działce 53/20 po stronie wschodniej istniejącej stacji transformatorowej.</p>	<p>IMN/U, 3MN, 1,4 KDD</p>	<p>Dz. ew. nr 53/20</p>	+						<p>Plan dopuszcza realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p>
	<p>11. Brak zgody na rozdrobnienie zabudowy jednorodzinnej i wydzielenie dróg wewnętrznych. Uniemożliwienie przez przebieg dróg realizacji planu chociażby w zakresie</p>	<p>IMN/U, 2,3,4,6 MN, 1,3,4 KDD, 1,3 KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/20, 53/19</p>	+						<p>Uwzględniony w zakresie likwidacji dróg wewnętrznych; Nieuwzględniony w zakresie min. wielkości działek w wyniku scalania i podziału</p>



				Dz. ew. nr 53/5, /20,	granicami planu IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu	16. Wniosek o zmianę wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu IMN/U na: 2,5 dla terenu U, 2,0 dla terenu MN;  17. Brak zgody na rozdrobnienie terenów zabudowy jednorodzinnej, wydzielenie dróg wewnętrznych, parkingu IKS, ciągu pieszo-rowerowego IKP-R, drogi publicznej IKDD na odcinku od drogi 4KDD do ulicy Hajduczka, drogi publicznej 2 KDD na odcinku od drogi 4 KDD do 3 KDD, drogi publicznej 3 KDD na odcinku od drogi 2KDD do istniejącej drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej 53/4. Przebieg dróg uniemożliwia realizację ustalonego planu. W przypadku terenu 2MN szerokość frontu działki musiałaby wynosić 60 m, a działka byłaby otoczona z obydwu stron drogami, a np. projektowana droga 2KDW jest przesunięta o ok. 6 m w stosunku do istniejącego przebiegu drogi wewnętrznej — działka 53/4;	W granicach jednego terenu nie mogą być różnicowane wskaźniki dla poszczególnych w nim dopuszczonych funkcji.
		-	+	Cały obszar planu		Uwzględniony w zakresie - likwidacji dróg wewnętrznych; likwidacji obecnego proj. przebiegu drogi 2KDD, <u>Nieuwzględniony</u> w zakresie: min. wielkości działek w wyniku scalania i podziału - która zapewni spełnienie pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, Parkingu IKS - parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jeziorki, Ciągu pieszo-rowerowego IKP-R - ciąg pieszo-jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo-rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie projektu planu. Dopuszczenie ciągu KPJ-R zostało uzgodnione z MWKZ. Postanowieniem Konservatora Zabytków Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r.; Drogi IKDD - która zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie	









132.	14.09.2016r	L.dz. 1070024	1. Wniosek o przyjęcie działki nr ewid. 53/16, 53/17, 53/18/1, 53/3 i 53/8 od strony istniejącej drogi, tj. działki nr 53/4 na obszarze 100 m odległości od rzeki Jezioroki — jako Terenu Drugiego, ozn. symbolem 4MN (zgodnie z zał. graf.);	1U, 4,5,6,7, MN, 1Z, 1ZP, 1 RZ, 2KDD, 1,2,3 KDW	Dz. ew. nr 53/4, 53/16, 53/17, 53/18/1, 53/3 i 53/8	+	-			Częściowo uwzględniony - przyjęcie terenu 4MN ograniczonego od południa terenem 1ZP, który zlokalizowany jest w dolinie rzeki Jezioroki. Na obszarze występuje ograniczenie zabudowy poprzez NIZ oraz od zachodu terenem IKS (parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jezioroki).
			2. Brak zgody na wydzielenie ciągu pieszo-rowerowego IKP-R i parkingu IKS. Ze względu na niemożliwość kontynuację przez teren 2ZP, połączenie z ul. Dworską Wyjazd i wyjście na ul. Dworską (nie przewidywanie tego i pominięcie w projekcie planu), rów odpływowy od strony terenu 2ZP, poprzeczający ul. Dworską oraz niebezpieczny zakręt;	1U, 4,5,6,7, MN, 1Z, 1ZP, 1 RZ, 2KDD, 1,2,3 KDW	Dz. ew. nr 53/13, 53/16, 53/17, 53/18/1, 53/3 i 53/8		-			Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek i będzie rowerowych i będzie stanowić kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie projektu planu. Dopuszczeni ciągu KPJ-R zostało uzgodnione z MWKZ. Postanowieniem Konservatora Zabytków Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r. Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jezioroki
			3. Wniosek dla terenów, oznaczonych na załączniku graficznym do uwag, symbolami 2MN, 3MN, 4MN, o przeznaczenie tych terenów jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z n/w zasadami zabudowy i zagospodarowania;	1U, 4,5,6,7, MN, 1MN/U, 1Z, 1ZP, 1 RZ, 2KDD, 1,2,3 KDW	Dz. ew. nr 53/13, 53/16, 53/17, 53/18/1, 53/3, 53/4 i 53/8	+	-			Uwzględnione w zakresie funkcji MN, realizacji zabudowy mieszk. jednorodzinnej wolnostojącej. Wskaznika min. powierzchniologicznie czynnej 70%, Wskaznika maksymalnej powierzchni zabudowy 30%,

			<p>a) Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej          b) Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%          c) Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%          d) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5          e) Maksymalna wysokość zabudowy 12 m          f) Dachy o spadku do 45° i dachy płaskie          g) Garaze nazienne i podziemne          h) Dopuszczalność realizacji w ramach zabudowy mieszkaniowej również innych form zabudowy mieszczących się w formule funkcji mieszkalnych, w szczególności takich jak: hotele, motele, pensjonaty          i) Parametry dzialek uzyskiwanych w wyniku scalemia i podziału - minimum powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;          - front działki nie mniejszy niż 22,0 m;</p>	<p>4. Wniosek o ustalenie na terenach oznaczonych na załączniku graficznym do uwag symbolami 2MN, 3MN, 4MN nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach tych terenów;</p>	<p>I U, 4, 5, 6, 7, MN, 1MN/U, 1Z, 1ZP, 1RZ, 2KDD, 1, 2, 3, KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/19, 53/20, 53/16, 53/17, 53/18, 53/3, 53/4 i 53/8</p>	-	-	<p>Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywność zab - Zapropionowany wskaźnik maks. Intens. Zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, podobnie jak parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalemia i podziału - które przyjęte w proji. Planu dostosowane są do wyznaczenia większych jednostek planistycznych; Zabudowa jednorodzinna bliźniacza oraz z dachami płaskimi w granicach terenu MN i MN/U nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, motel, pensjonatów co jest niezgodne ze studium;</p> <p>Ustalenie Nl.Z. na podstawie zat. graf. do uwagi niezgodne z ustawą o drogach publicznych;</p>
136.	14.09.2016	L.dz. 1070002	I. Wniosek o zmianę załącznika graficznego projektu poprzez objęcie granicami obszaru objętego planem działki 53/5;	Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5	-	-	-	<p>Zgodnie z uchwałą Intenicyjna Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Do uchwały podjętej w takich granicach obszaru części wsi Wólka Kozodawska nie zgłaszano wniosków na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia</p>

<p>planu . Obecnie zmiana granic przysiępienia do sporządzenia planu wymaga cofnięcia się z procedurą planistyczną oraz ponowne zbrerania wniosków a następnie uzgodnień i opinii.</p>	<p>Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem, w związku z powyższym uwagi dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</p>							
<p>2. Wniosek o przyjęcie w stosunku do dz. nr 53/5 następujących ustaleń: Dla terenu północnej części dz. nr 53/5, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych „MN/U” z ustaleniami: a) Wskaźnik maks. Intensywności zabudowy 2,0, b) Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40% dla terenu „U” i 70% dla terenu „MN”, c) Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 60% dla terenu „U” i 30% dla terenu „MN”, d) Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej, e) Maksymalna wysokość zabudowy 12 m, f) Dopuszczalność realizacji w ramach zabudowy mieszkaniowej również innych form zabudowy mieszczącej się w formule funkcji mieszkalnych, w szczególności takich jak: hotele, motele i pensjonaty, g) Dopuszczalność dachów płaskich;</p>	<p>Działka w przeważającej części poza granicami planu,</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5</p>	<p>-</p>					
<p>3. Dla terenu południowej części dz. nr 53/5, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren usług „U” nieuciążliwych wskaznikach zagospodarowania terenu: a) Wskaźnik maks. Intensywności zabudowy 2,5, b) Wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej 40%, c) Wskaźnik maks. Pow.</p>	<p>Działka w przeważającej części poza granicami planu,</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5</p>	<p>-</p>					

zabudowy na działce budowlanej 60%, d)Maksymalna wysokość zabudowy 12 m;		Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5					Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się <u>poza granicami obszaru objętego planem</u> , w związku z powyższym <u>uwaga! dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</u>
4.Wniosek o niewprowadzenia w ustaleniach MPZP minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;		Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5					Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się <u>poza granicami obszaru objętego planem</u> , w związku z powyższym <u>uwaga! dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</u>
5.Wniosek o wprowadzenie w ustaleniach MPZP następujących parametrów uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: - minimalna powierzchnia działki: 800 m <sup>2</sup> ;		Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5					Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się <u>poza granicami obszaru objętego planem</u> , w związku z powyższym <u>uwaga! dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</u>
6.Wniosek o wyznaczenie na terenie ozn. symbolem „IMN/U”, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7m od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Dworskiej, tj. zgodnie z uzgodnieniem z Zarządem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 04.12.2013 r. (ARB-0722.183.BC.2013).		Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5					Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się <u>poza granicami obszaru objętego planem</u> , w związku z powyższym <u>uwaga! dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</u>
7.Wniosek o zawarcie w ustaleniach dla terenu, ustalenia dopuszczającego stosowanie dachów płaskich;		Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5					Działka 53/5 w przeważającej części znajduje się <u>poza granicami obszaru objętego planem</u> , w związku z powyższym <u>uwaga! dotyczące przyjęcia ustaleń dla tej działki nie mogą być rozpatrywane</u>
8.Wniosek o zmianę MPZP poprzez wprowadzenie do niego następujących ustaleń: Dla terenu części dz. nr 53/20, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuczęszliwych z ustaleniami: a)Wskaźnik maks.		IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	+	-			Lwzgiędlione w zakresie funkcji MN/U, Wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej 70%(b), i Wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 30%(c), dla terenu IMN/U (Dla jednego terenu w planie istnieje jedno przeznaczenie terenu

		<p>Intensywności zabudowy 2,0, b) Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40% dla terenu „U” i 70% dla terenu „MN”, c) Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 60% dla terenu „U” i 30% dla terenu „MN”, d) Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie bliźniaczej, e) Maksymalna zabudowy 12 m, f) Dopuszczalność realizacji zabudowy mieszkaniowej również innych form zabudowy mieszczącej się w formule funkcji mieszkalnych, w szczególności takich jak: hotele, motele i pensjonaty, g) Dopuszczalność dachów płaskich;</p>	<p>IMN/U</p> <p>Dz. ew. nr 53/20</p> <p>9. Dla terenu części dz. nr 53/20, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „3MN” z ustaleniami: a) Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie</p>	<p>+</p>	<p>-</p>			<p>i jednemu przeznaczeniu przypisane są wskaźniki) wys. maksymalnej zabudowy(e); Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywności zab (a) - Zapropionowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, podobnie jak parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału - które przyjęte w proj. Planu dostosowane są do wyznaczenia większych jednostek planistycznych; maksymalnej wys. zabudowy(e); dopuszczenia zabudowy bliźniaczej(d), nie wpisujące się w charakter zabudowy w sąsiedztwie; dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów (f) co jest niezgodne ze studium; Zabudowa z dachami płaskimi w granicach terenu i MN/U nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie. (g)</p> <p>Uwzględnione w zakresie funkcji MN/U, Wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej 70%(c) i Wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 30%(d); Nieuwzględnione w zakresie</p>
--	--	---	--	----------	----------	--	--	--

	<p>i dopuszczeni w formie biźniaczej, b)Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5, c)Wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej 70%, d)Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 30% e)Maksymalna wysokość zabudowy 12m, f)Dopuszczalność realizacji zabudowy w ramach zabudowy mieszkaniowej również innych form zabudowy mieszczącej się w formule funkcji mieszkalnych, w szczególności takich jak: hotele, motele i pensjonaty, g)Dopuszczalność dachów płaskich;</p>	IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	+	-			<p>Maks. intensywność zab (b) - Zaproponowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, maksymalnej wys. zabudowy (c); dopuszczenia zabudowy biźniaczej(a), nie wpisujące się w charakter zabudowy w sąsiedztwie; dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów (f)co jest niezgodne ze studium; Zabudowa z dachami płaskimi w granicach terenu MN/U nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie (g)</p> <p>Uwzględnione w zakresie funkcji MN, Wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej 70%(c) i Wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 30%(d); Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywność zab (b) - Zaproponowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania</p>
	<p>10.Dla terenu części dz. nr 53/20 wraz z dz. nr 53/19, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ustaleniami: a)Realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i dopuszczeni w formie biźniaczej; b)Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5, c)Wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej 70%, d)Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 30% e)Maksymalna wysokość zabudowy 12m, f)Dopuszczalność realizacji</p>							



			<p>w ramach zabudowy mieszkaniowej również innych form zabudowy mieszczącej się w formule funkcji mieszkalnych, w szczególności takich jak: hotele, motele i pensjonaty, g)Dopuszczalność dachów płaskich</p>	IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	+	-			<p>terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego", wys. maksymalnej zabudowy (e); Zabudowa jednorodzinna bliźniacza i z dachami płaskimi w granicach terenu MN/U nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie (g); dopuszczenia w ramach zab. mieszkaniowej hoteli, moteli, pensjonatów(f) co jest niezgodne ze studium;</p>
		<p>11. Wniosek o zachowanie w przeznaczeniu terenu dz. nr 53/20 istniejącej stacji transformatorowej oraz o ustalenie przeznaczenia na terenie tej działki nowej stacji transformatorowej zgodnie z wnioskiem PGE Dystrybucja S.A. złożonym do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu lokal. inwest. celu publicznego (znak: U/A.G.6733.2.6.2016.AK);</p>	IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	-				<p>Plan dopuszcza realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p>	
		<p>12. Sprzeczną z ustawą definicja „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej”, co stanowi naruszenie przepisów prawa i wykracza poza granice władztwa planistycznego gminy.</p>	IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	-				<p>Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „Choć na potrzeby przepisów budowlanych budynek mieszkalny może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się, w uprawieniu organu planistycznego do określenia zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu, gdyż wyraża wolę do</p>	



<p>i zakrzewieniami w dolinach rzek „RZ” z ustaleniami:  a)Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;  b)Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jezioraki, bez prawa ich rozbudowy;  c)Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, nie stanowiących obiektów kubaturowych;  d)Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem, śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne;  e)Przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy;  f)Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.</p>	<p>1U, 4,5,6,7, MN, 1MN/U, 1Z, 1RZ, 2KDD, 1,2,3 KDW</p>	<p>Dz. ew. nr 53/20, 53/19, 53/3, 53/8, 53/16, 53/17, 53/18, oraz części dz. nr 53/4 (znajdującej się pomiędzy działką 53/16 a 53/10)</p>	<p>+</p>	<p>-</p>		<p>Wprowadzenie zapisu dotyczącego zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej jest bezzasadne ponieważ takiej zabudowy nie ma w obszarze RZ w granicach planu.  Wprowadzenie zapisu ograniczenia „zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy”, jest zbyteczne z uwagi na obowiązujące w planie ustalenia wynikające np. z zasad ochrony WOCHK (rozp. Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r.);</p> <p>Uwzględniony w zakresie wyznaczenia terenu 2MN, Częściowo uwzględniony - przyjęcie terenu 4MN ograniczonego od południa terenem 1ZP oraz od zachodu terenem 1KS; Nieuwzględniony w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykłe istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu t.j</p>
--	---	---	----------	----------	--	---

działki budowlanej,								mini i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni budowlanej
17. Dla terenu jw.: - wprowadzenie w ustaleniach MPZP następujących parametrów uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: Min. szerokość frontu działki 22m, Min. pow. działki 800 m <sup>2</sup> .	10. 4,5,6,7, MN 1MN/U, 1Z, 1ZP, 1RZ, 2KDD, 1.2,3 KDW	Dz. cw. nr 53/20, 53/19, 53/3, 53/8, 53/16, 53/17, 53/18, 53/17, oraz części dz. nr 53/4 (znajdującej się pomiędzy działką 53/16 a 53/10)	nr 53/19, 53/8, 53/17, 53/17, oraz nr 53/4	+	-			Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego
18. Dla terenu jw.: - przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od str. Wsch. Terenu z przezn. W proj. MPZP „7MN” i „1ZP” dalej w kierunku wschodnim i wyznaczenie NLZ od str. Wsch. Terenu z przezn. W proj. MPZP „7MN” i „1ZP” w tej samej linii, co NLZ wyznaczona na terenie z przeznaczeniem „6MN”; - przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od str. pld. Terenu z przezn. W proj. MPZP „7MN” dalej w kierunku pld. i wyznaczenie NLZ od str. pld. Terenu z przezn. W proj. MPZP „7MN” w przebiegu linii rozgraniczającej terenu, dla którego projekt MPZP wyznacza ciąg pieszo-rowerowy „IKPI-R” zgodnie z zał. (mapa) do uwagi;	10. 4,5,6,7, MN 1MN/U, 1Z, 1ZP, 1RZ, 2KDD, 1.2,3 KDW	Dz. cw. nr 53/20, 53/19, 53/3, 53/8, 53/16, 53/17, 53/18, 53/17, oraz części dz. nr 53/4 (znajdującej się pomiędzy działką 53/16 a 53/10)	nr 53/19, 53/8, 53/17, 53/17, oraz nr 53/4	+	-			Działki znajdują się w sąsiedztwie zbiornika wodnego IW's oraz w granicach szczególnej strefy ekologicznej, w granicach której zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m. od linii brzegowej tego zbiornika. Korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (od strony wschodniej terenu 7MN), w odległości 100m od linii brzegowej zbiornika - IWS.
19. Zmiana przeznaczenia terenu ozn. w planie jako ciąg pieszo-rowerowy „IKPI-R” na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „4MN” (wg. Zał. do uwagi).	IKPI-R				-			Ciąg pieszo jezdny zapojkowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych



	<p>„Lista się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN”;</p>	ZP						<p>projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewnii odpowiednie powiązanie komunikacyjne z ul. Dworska. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określane w projekcie budowlanym drogowym - stąd brak sprzeczności.</p>
	<p>26. Sprzeczność ze Studium w zakresie terenu z przeznaczeniem „IZP” (teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej) – wniosek o usunięcie w całości przeznaczenia dla tego terenu, przeznaczenie w Studium pod „MN” – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, wyklucza przeznaczenie przyjęte w MPZP;</p>	IZP						<p>Przeznaczenie nie jest sprzeczne ze studium - tworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwość zakładów dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej.</p> <p>Teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej „IZP” zlokalizowany jest w dolinie rzeki Jeziotki. Na obszarze występuje ograniczenie zabudowy poprzez NLZ.</p>
	<p>27. Sprzeczność ze Studium w zakresie terenu z przeznaczeniem „IKS” (teren ogólnodostępny parking) – wniosek o usunięcie w całości przeznaczenia dla tego terenu, przeznaczenie w Studium pod „MN” – tereny mieszkalnictwa;</p>	IKS						<p>Studium wskazuje kierunki zagospodarowania terenu. Szczegółowe przeznaczenie terenu odbywa się w mpzp. Brak sprzeczności – nie jest to problematyka Studium.</p>
	<p>28. Sprzeczne z ustawą i rozporządzeniem naruszające konstytucyjne postanowienia planu dotyczące terenu I RZ – zbyt daleko idące zakazy w zakresie zabudowy tego terenu w stosunku do ustawy i rozporządzenia, ingerujące w prawo własności Spółki;</p>	IRZ						<p>Teren RZ znajduje się w granicach strefy Ochrony Ekologicznej w granicach, której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m. od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych. W odniesieniu do projektu planu dotyczy to terenu wód płynących 2 Wr, 3 Wr oraz terenu wód stojących 1Ws. W części zachodniej terenu 1 RZ oznaczono obszar</p>

								szczególnego zagrożenia powodzią - bez prawa zabudowy, opisany w §19 projektu planu.
29. Sprzeczne i rozporządzeniem naruszające postanowienia planu dotyczące terenu 7 MN – odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy;	7MN			+	-			Teren znajduje się w sąsiedztwie zbiornika wodnego IWS oraz w granicach szczególnej strefy ekologicznej, w granicach której zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej tego zbiornika. Korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (w odległości 100m od linii brzegowej zbiornika - IWS) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
30. Sprzeczne z przepisami postanowienia planu dotyczące Sytemu Przyrodniczego Gminy wniosek o usunięcie w całości tego postanowienia.					-			System przyrodniczy Gminy wprowadzono do studium , które uzyskało pozytywne uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska . Projekt planu nie może być sprzeczny ze studium.
31. Usunięcie zapisu § 10 pkt.2 proj. Planu, w celu możliwości dysponowania prawem do rozbiórki budynków oraz do prowadzenia innych robót budowlanych w odniesieniu do istniejących obiektów (w tym np. ich nadbudowy).					-			Wskazane czynności reguluje ustawa Prawo Budowlane, a plan zagospodarowania nie może powtarzać czy modyfikować przepisów aktów wyższych rzędów
32. Wniosek o przyjęcie podziału terenów w zakresie ich przeznaczenia zgodnie z podziałem wskazanym na mapie – zał. nr 1 do uwag, w szczególności - w zakresie mieszkaniową jednorodzinną (uwzgl. podziału na obszary „2MN”, „3MN” i „4MN” zgodnie z mapą) i zamiechanie				+	-			Podział uwzględniony w obecnym zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

	podziału tych terenów przyjętego w projekcie MPZP (2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN).	IKP1-R, 1 KS, 1,2ZP					Ustalenia planu określają funkcje publiczne, a nie „przestrzeń publiczną”, które obszary określone są w Studium
	33. Sprzeżność § 3 ust.2 pkt. 2 z ustaleniami planu określającymi tereny przestrzeni publicznej tj. ciąg pieszo-rowerowy IKP1-R, ogólnodostępny parking 1 KS, 1ZP 1,2ZP tereny ogólnodostępnej zieleni urzędzanej.						Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapy zostały zamontowane w Powiatowym Ośrodku Geodezyjnym w postaci wektorowej – są aktualne na dzień rozpoczęcia prac nad mpzp. Zapis „Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładow o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia powodzi awarii zgodne przepisami odrębnymi” nie jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami.
	34. Sporządzenie projektu MPZP na nieaktualnych mapach – naruszenie § 10 ust. 1 i 2 rozp. Min. Infrastr. z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;						
	35. Wniosek o usunięcie § 15 ust. 2 Projektu MPZP w całości, jako sprzeczne go z definicją ustawową;						
	36. Naruszenie przepisów prawa (art. 1 ust. 2 pkt 7 i art. 6 upzp oraz art. 140 kodeksu cywilnego) poprzez nieuprawnioną ingerencję w prawo własności nieruchomości Spółki - wprowadzanie dalszych ograniczeń w możliwościach zabudowy i zagospodarowania terenu, pod postacią: bezzasadnego znaczącego przesunięcia NIZ w kierunku zach. dla terenu 7MN; wprowadzenia wsk. Maks. Intens. Zabudowy 0,3 dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, wprowadzenia maksymalnej wysokości zab. na poz. 9m (dla 4MN, 5MN, 6MN, 7MN) i 11m			+	-		Teren znajduje się w sąsiedztwie zbiornika wodnego IWS oraz w granicach szczególnej strefy ekologicznej, w granicach której zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m, od linii brzegowej tego zbiornika. Korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy (w odległości 100m od linii brzegowej zbiornika - IWS) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie zagospodarowania stanowią któryś z zapisów uszczegółowienie



173.	14.09.2016	L.dz. 1070005	<p>(dla 2MN);</p> <p>37. Naruszenie procedury planistycznej (w szczególności art. 17 pkt. 9 upzp) poprzez wyłożenie do publicznego wglądu rysunku Planu w skali 1:2000, powodujące rozbieżność pomiędzy częścią tekstową Projektu MPZP a rysunkiem, który powinien być w skali 1:1000; pogorszenie czytelności rysunku poprzez zmianę skali – problem z prawidłowym odczytaniem ustaleń przyjętych w projekcie planu.</p> <p>1. Dla dz. nr 53/9, 53/10, 53/11, 53/12, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren usług „U” nieuciążliwych i wskaźnikach zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Wskaźnik maks. Intensywności zabudowy 2,5, b) Wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej 40%, c) Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 60%, d) Maksymalna wysokość zabudowy 12 m;</p>	1U, 1Z, 2Wr	Dz. ew. nr 53/9, 53/10, 53/11, 53/12					<p>studium wprowadzono dane wielkości wysokości zabudowy i wsk. intensywności, co wynika z ograniczenia w studium intensywności terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego.</p> <p>Rysunek planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu w skali 1:1000 (wersja papierowa oraz wersja elektroniczna);</p> <p>Wnioskodawca podaje błędne, nieaktualne dowody dot. niewłaściwej skali opracowania.</p>
							-			<p>Uwzględnione w zakresie funkcji U. Wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej 40% (b) i Wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 60% (c), maksymalnej wysokości zabudowy (12m) (d);</p> <p>Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywności zab - Zaproprowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz naruszałyby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”.</p>

	2. Wniosek o niewprowadzania w ustaleniach MPZP minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.							Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykłe istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj. min. i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej własnie w odniesieniu do powierzchni budowlanej.
	3. Wniosek o wprowadzenie w ustaleniach MPZP następujących parametrów użytkiwanych w wyniku scalania i podziału: - minimalna powierzchnia działki: 800 m <sup>2</sup> ;							Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego
	4. Wniosek o wyznaczenie na terenie ozn. symbolem „IMN/U” nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7m od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Dworskiej, tj. zgodnie z uzgodnieniem z Zarządem Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 04.12.2013 r. (ARB-0722.183.BC.2013)	IMN/U						Zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m. (nie 15m. jak zapisano w uwadze) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej nie jest sprzeczne z uzgodnieniem Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego, który wskazuje minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej. Przywołane pismo stanowi odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a nie uzgodnienie planu.
	5. Sprzeczność Projektu MPZP z art. 20.22 i 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie wprowadzenia zakazu realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 400 m kw. Wniosek o usunięcie w/w postanowienia.							Ustawa o PZP nie zabrania dokonywania w planie miejscowym zapisów o sytuowaniu obiektów handlowych o pow. poniżej 2000 m.kw. i nie ogranicza w tym względzie władztwa planistycznego (wyrok WSA ISA/Bk696/06). Określenie pow. sprzedaży obiektów handlowych jako j jeden z parametrów będzie miało wpływ na wielkość tych obiektów a przez to na ład przestrzenny walory krajobrazowe



			11. Sporządzenie projektu MPZP na nieaktualnych mapach – naruszenie § 10 ust. 1 i 2 rozp. Min. Infrastr. z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;							Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapy zostały zamówione w Powiatowym Ośrodku Geodezyjnym w postaci wektorowej – są aktualne na dzień rozpoczęcia prac nad mpzp.
			12. Naruszenie procedury planistycznej (w szczególności art. 17 pkt. 9 upzp) poprzez wyłożenie do publicznego wglądu rysunku Planu w skali 1:2000, powodujące rozbieżność pomiędzy częścią tekstową Projektu MPZP a rysunkiem, który powinien być w skali 1:1000; pogorszenie czytelności rysunku poprzez zmianę skali – problem z prawidłowym odczytaniem ustaleń przyjętych w projekcie planu.							Rysunek planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu w skali 1:1000 (wersja papierowa oraz wersja elektroniczna); Wnioskodawca podaje błędne, nieaktualne dowody dot. niewłaściwej skali opracowania.
185.	14.09.2016	<b>L.dz. 1070008</b>	1. Dla dz. nr 53/13, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren usług nienależących „U” o następujących wskaźnikach zagospodarowania terenu: a)Wskaźnik maks. Intensywności zabudowy 2,5, b)Wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej 40%, c)Wskaźnik maks. Pow. zabudowy na działce budowlanej 60%, d)Maksymalna wysokość zabudowy 12 m.	IU, 1Z, 2,3 Wr.1,2 1 KP1-R	Dz. nr 53/13					Uwzględnione w zakresie funkcji U, Wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej 40%(b) i Wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 60%(c), maksymalnej wysokości zabudowy (12m)(d); Nieuwzględnione w zakresie Maks. intensywność zab (a) - Zaproponowany wskaźnik maks. Intens. zab. nie koreluje z przyjmowanymi wielkościami wskaźnika wg. Standardów urbanistycznych oraz nartszalby główne zasady zagospodarowania strefy C, w której zgodnie z zapisami Studium dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”.

		<p>2. Dla terenu obejmującego części działek nr: 53/13, zgodnie z zał. nr 1 do uwagi: teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek „RZ” z ustaleniami:</p> <p>a) Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;</p> <p>b) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy;</p> <p>c) Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, nie stanowiących obiektów kubaturowych;</p> <p>d) Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem, śródładowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości posiadających dobre komunikacyjne;</p> <p>e) Przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy;</p> <p>f) Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych</p>					+	-		<p>Wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych zostało zapisane w § 41 ust.2 pkt.2 proj. planu - ustalenia dla terenu RZ.</p> <p>Wprowadzenie zapisu dotyczącego zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej jest bezzasadne ponieważ takiej zabudowy nie ma w obszarze RZ w granicach planu.</p> <p>Wprowadzenie zapisu odnośnie ograniczenia „zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy”, jest zbyteczne z uwagi na obowiązujące w planie ustalenia wynikające np. z zasad ochrony WÓCHK (rozp. Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r.);</p>
	<p>3. Wniosek o niewprowadzania w ustaleniach MPZP minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.</p>								<p>Ustalenie min. pow. działki budowlanej jest niezwykłe istotne z uwagi na konieczność określenia wskaźników zagospodarowania terenu tj. min. i maks intensywność zabudowy, wskaźniki pow. całkowitej zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej właśnie</p>	

	<p>5. Wniosek o wprowadzenie w ustaleniach MPZP następujących parametrów użytkowanych w wyniku scalania i podziału: - minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;</p>							<p>w odniesieniu do powierzchni budowlanej: działki</p> <p>Studium zakłada ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego</p> <p>Działki znajdują się w sąsiedztwie zbiornika wodnego IWS oraz w granicach szczególnej strefy ekologicznej w granicach której zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m. od linii brzowej tego zbiornika.</p>
	<p>7. Przesunięcie Nieprzekraczalnej zabudowy dla dz. nr ew. 53/13 oraz cz. dz. nr ew. 53/9 w kierunku południowym i wyznaczenie jej z uwzględnieniem linii zabudowy na dz. nr ew. 54/6.</p>	<p>IU, IZ, 2 Wr, 1 KP1-R, KP1-R,</p>	<p>Dz. nr 53/13, 53/9</p>		-			<p>Caąg pieszoz jezdy zapojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje terenu dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszoz rowerowych.</p>
	<p>9. Usunięcie z terenu dz. nr ew. 53/13 przeznaczenia terenu pod ciąg pieszoz rowerowy I KP1-R, przeznaczenie wprost sprzeczne ze Studium,</p>	<p>1 KP1-R, IU, IZ, 2 Wr</p>	<p>Dz. nr 53/13</p>		-			<p>Ustawa o PZP nie zabrania dokonywania w planie miejscowym zapisów o sytuowaniu obiektów handlowych o pow. sprzedazy poniżej 2000 m.kw. i nie ogranicza w tym względzie władzwa planistycznego (wyrok WSA ISA/Bk696/06). Określenie pow. sprzedazy obiektów handlowych jako jeden z parametrów będzie miało wpływ na wielkość tych obiektów a przez to na ład przestrzenny walory krajobrazowe zrównowazony rozwój terenów, zmniejszenie uciążliwości obiektów na</p>
	<p>7. Sprzeczność Projektu MPZP z art. 20, 22 i 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie wprowadzenia zakazu realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedazy pow. 400 m kw. Wniosek o usunięcie w/w postanowienia.</p>							



			12. Sprzeżność § 3 ust. 2 pkt. 2 z ustaleniami planu określającymi tereny przestrzeni publicznej tj. ciąg pieszo-rowerowy IKP-J-R, ogólnodostępny parking 1 KS, 1 ZP 1 ZP tereny zieleni ogólnodostępnej urządzonych.	IKP-J-R, 1 KS, 1,2 ZP														Ustalenia planu określają funkcje publiczne, a nie „przestrzeń publiczną”, której obszary określone są w Studium
			13. Sporządzenie projektu MPZP na nieaktualnych mapach – naruszenie § 10 ust. 1 i 2 rozp. Min. Infrastr. z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;						-									Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapy zostały zamówione w Powiatowym Ośrodku Geodezyjnym w postaci wektorowej – są aktualne na dzień rozpoczęcia prac nad mpzp.
			14. Naruszenie procedury planistycznej (w szczególności art. 17 pkt 9 upzp) poprzez wyłożenie do publicznego wglądu rysunku Planu w skali 1:2000, powodujące rozbieżność pomiędzy częścią tekstową Projektu MPZP a rysunkiem, który powinien być w skali 1:1000; pogorszenie czytelności rysunku poprzez zmianę skali – problem z prawidłowym odczytaniem ustaleń przyjętych w projekcie planu.						-									Rysunek planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu w skali 1:1000 (wersja papierowa oraz wersja elektroniczna); Wnioskodawca podaje błędne, nieaktualne dowody dot. niewłaściwej skali opracowania.
18.	14.09.2016 (e-mail)	L.dz. 1069972																Powtórzenie uwagi nr 15 (w formie elektronicznej)
19.	14.09.2016 (e-mail)	L.dz. 1070047																Powtórzenie uwagi nr 16 (w formie elektronicznej)
20.	14.09.2016 (e-mail)	L.dz. 1070048																Powtórzenie uwagi nr 17 (w formie elektronicznej)
	<u>Uwagi zgłoszone po terminie</u>																	



21.	30.09.2016 (e-mail)	L.dz. 1074304									Uwaga nie rozpatrywana za względu na złożenie jej po upływie wyznaczonego w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.
-----	------------------------	------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU po III wyłożeniu do wglądu publicznego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
22.	16.03.2017r.	L.dz.1113537	1.Przeznaczenie terenów działek pod funkcje U/MIN – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej z proponowanymi zapisami w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w uwadze .  2.Przeznaczenie terenów działek pod tereny zieleni parkowej i ZP z proponowanymi zapisami w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w uwadze ( bez ogólnodostępnej zieleni parkowej )  4.Zmiana zapisów § 11 w zakresie możliwości grodzenia terenów	IU, ZZP	Dz. ew. nr 54/4, 54/5, 54/6 i 55/1		-			Studium przewiduje dla terenów działek funkcje usług komercyjnych z min. wsk. powierzchni biologicznie czynnej 40% w WOCHK podczas gdy dla zabudowy mieszkaniowej min. wsk. powierzchni biologicznie czynnej określa 70%. Z uwagi na powyższe, funkcji tych nie można łączyć.  Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 r. plan określa funkcje i przeznaczenie terenów, nie może określać własności terenów.  Są to tereny: w granicach strefy szczególnej ochr. ekologicznej, gdzie powinna być zapewniona ciągłość ekologiczna z wyeliminowaniem przegród,

			4.Przesunięcie na południu nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej długości pomiędzy terenami IU i I ZP		Dz. ew. nr 54/6, 55/1								typu ogrodzenia: w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz ogólnodostępne publiczne ZP. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z konieczności zachowania 20 m bez prawa zabudowy od zbiornika wodnego IWS w WOCHK oraz w odległości 100m od linii brzegowej cieków wodnych i zbiorników w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, gdzie zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązujące zakaz zabudowy w odległości 100m.
			6.Zmiana zapisów § 23 ust.2.1 w zakresie ustalenia min. 8 m.p. na 1000 m <sup>2</sup> pow. Użytkowej usług 1 min. 2 m.p. dla pow. Użytkowej usług mniejszej niż 100 m <sup>2</sup>										Obecne zapisy projektu planu zapewniją odpowiednią ilość miejsc do parkowania w stosunku do pow. użytk.
23.	28.03.2017r.	L.dz. 1115849	1.Przedłużenie ciągu pieszo rowerowego IKP1-R w kierunku ul. Dworskiej wzdłuż terenu oznaczonego symbolem ZZP.	IKP1-R, IU, ZZP									Możliwy przebieg ciągu pieszo rowerowego przez teren ZZP stanowiącego równocześnie park zabytkowy, zgodnie z sugestiami Konserwatora Zabytków wymaga bardziej szczegółowego opracowania, nawiazującego do historycznego układu parku, dlatego został zakochony na liniach rozgraniczających ZZP.
24.	20.03.2017r.	L.dz.1114219	1.Sprzecziv wobec lokalizacji projektowanej drogi IKDD z uwagi na istniejące drzewa usytuowane zgodnie z oznaczeniem na załączonym rysunku planu ; 2.Zmiana lokalizacji projektowanej drogi IKDD w kierunku południowym na teren IMN/U i 3 MN, aby zachować w/w drzewa										Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie dwustronne powiązanie komunikacyjne zarówno z ul. Dworską, jaki z ul. Hajduczka. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określane w projekcie



										trwałych użytków zielonych RZ, umożliwia również komunikację terenu IZP.
	5. Likwidacja 3KDD na odcinku na południe od 2KDD i zmiana pod funkcje zabudowy mieszkaniowej	3KDD				-				Droga 3KDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną terenów projektowanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie połączenie komunikacyjne z drogą w planie sąsiednim.
	6. Likwidacja I KS i zmiana pod funkcje zabudowy mieszkaniowej	I KS				-				Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jezioraki
	8. Likwidacja terenu zieleni I ZP i zmiana pod funkcje zabudowy mieszkaniowej	I ZP				-				Teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej „I ZP” jest w sąsiedztwie rzeki Jezioraki, należy do publicznych terenów rekreacyjnych; część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązuje zakaz zabudowy.
	10. Zmiana funkcji części terenu 2 ZP powyżej granicy systemu przyrodniczego gminy na funkcje usług kultury i rekreacji ewentualnie sportu z wysokim wskaźnikiem powietrzni biologicznie czynnej	2 ZP				-				Teren 2 ZP stanowi park zabrytkowy, wpisany do GEZ. Funkcja zachowania zieleni parkowej wynika z uzgodnień z Konserwatorem Zabytków i zapisów studium.
	12. Ustalenie linii zabudowy dla terenu IU od strony południowej zgodnie z WOCHK.	IU				-				Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z konieczności zachowania 20 m bez prawa zabudowy od zbiornika wodnego IWS w WOCHK oraz w odległości 100m od linii brzegowej cieków wodnych i zbiorników w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, gdzie zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązuje zakaz zabudowy w odległości

26.	23.03.2017r.	L.dz. 1115060	1. Objęcie działki numer ewidencyjny 53/5 projektem planu zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1152/XXXIX/2013	Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5	+	-			100m. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie RDOŚ. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wynika ze studium obszarów zalawowych dla rzeki Jeziorki, sporządzonego przez RZGW, które pozytywnie uzgodniło projekt planu w tym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie RDOŚ co oznacza, że przebieg ciągu pieszo – rowerowego nie stoi w kolizji z rozporządzeniem w spr. WOCHK
			14. Likwidacja obszaru zagrożenia powodzią - nie wynika z map RZGW i trzędnych wys. terenu.				-			
		16. Ustalenia § 18 ust. 5 tekstu planu dopuszczające lokalizację ciągu pieszo – rowerowego stoją w kolizji z rozporządzeniem w spr. WOCHK w zakresie zakazu lokalizacji obiektów w pasie 100m. od rz. Jeziorki	16. Ustalenia § 18 ust. 5 tekstu planu dopuszczające lokalizację ciągu pieszo – rowerowego stoją w kolizji z rozporządzeniem w spr. WOCHK w zakresie zakazu lokalizacji obiektów w pasie 100m. od rz. Jeziorki	1KP1-R			-			
		18. Przywrócenie przeznaczenia zgodnie ze studium dla terenów ZP, Ws, KS, których funkcji studium nie przewiduje	18. Przywrócenie przeznaczenia zgodnie ze studium dla terenów ZP, Ws, KS, których funkcji studium nie przewiduje	ZP, Ws, KS			-			Studium wskazuje kierunki zagospodarowania terenu. Szczegółowe przeznaczenie terenu odbywa się w mpzp. Brak sprzeczności – nie jest to problematyka Studium.
							-			Zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Do uchwały podjętej w takich granicach obszaru części wsi Wólka Kozodawska nie zgłaszano wniosków na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Obecnie zmiana granic przystąpienia do sporządzenia planu wymaga cofnięcia się z procedurą planistyczną oraz ponowne zbierania wniosków a następnie uzgodnień i opinii. Zgodnie z opisem granic zawartych w uchwale intencyjnej Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. wschodnia granica obszaru objętego planem części wsi Wólka Kozodawska jest zachodnią linią rozgraniczającą ul. Dworskiej.

	<p>2. Ustalenie linii zabudowy na terenie IMN/U od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej, jak dla terenu IMN.</p>	<p>IMN/U w zakresie dz. nr ew. 53/20, Działka nr ew. 53/5 w przeważającej części poza granicami planu</p>	<p>Dz. ew. nr 53/5, 53/20</p>					<p>W odniesieniu do dz. nr ew. 53/20 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m (nie 30m jak zapisano w urzędzie) od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej wynika z opinii Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Wycofanie na odległość 20m nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewni możliwość realizacji stamowisk parkingowych od strony ul. Dworskiej.</p> <p>W odniesieniu do działki 53/5 - w przeważającej części jest poza granicami obszaru objętego planem.</p>
<p>3. Przesunięcie NIEPRZEKACZALNEJ LINII ZABUDOWY na terenie IU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Od zachodu do granicy terenów IU i 4MN;</li> <li>- Od południa do prawidłowo namiesionej granicy Szczegółowej Strefy Ochrony WOCCHK;</li> <li>- Od zachodu w odl. 20 m. od terenu I Ws;</li> </ul>	<p>IU</p>						<p>Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z konieczności zachowania 20 m bez prawa zabudowy od zbiornika wodnego I Ws w WOCCHK oraz w odległości 100m od linii brzegowej cieków wodnych i zbiorników w granicach strefy szczegółowej ochrony ekologicznej WOCCHK, gdzie zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego obowiązujące zakaz zabudowy w odległości 100m.</p> <p>Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie RDOŚ.</p>	

		<p>4. Ewentualnie zmiana funkcji terenu na U lub U/MN ze zmianą wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze studium</p>	<p>IMN/U</p>		-			<p>Wprowadzić korektę w zapisach § 36: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN/U ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe realizowane jako obiekty wolnostojące; 3) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym. Zgodnie z zapisami Studium w strefie C dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, nie wpisujące się w charakter zabudowy w sąsiedztwie;</p>
		<p>5. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej</p>			-			<p>Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „Choć na potrzeby budowlanych mieszkań może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się w uprawieniu organu planistycznego do określenia</p>
		<p>6. Nie ograniczanie zabudowy jednorodzinnej do jednolokalowej na terenach 2,3,4 MN.</p>			-			<p>Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „Choć na potrzeby budowlanych mieszkań może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się w uprawieniu organu planistycznego do określenia</p>

			7. Wprowadzić w planie zróżnicowane ustalenia w zakresie intensywności zabudowy w kontekście wielkości działek w zależności od lokalizacji terenu w stosunku do granic systemu przyrodniczego gminy.																	zasad i zagospodarowania terenu, gdyż wyraża wolę do wprowadzenia na danym obszarze zabudowy jednorodzinnej, z jednym lokalem mieszkalnym
33.	04.04.2017	L.dz.1117572	1. Ustalenie dla terenów 2, 3 MN i 1MN/U minimalnej pow. działki budowlanej – 900 m <sup>2</sup> 2. Dostosowanie linii zabudowy terenu 4 MN powiększonego o 1 ZP i 1 KPI-R do całości obszaru 3. Ustalenie dachów płaskich dla terenów MN z wyłączeniem terenu 1 MN. 4. Nie ograniczać do zabudowy jednolokalowej na terenach 2,3,4 MN	2,3 MN, 1MN/U																Minimalna powierzchnia działki budowlanej została zróżnicowana zależności od lokalizacji terenu w stosunku do granic systemu przyrodniczego gminy. Przenieszenie terenów 1 ZP i 1 KPI-R zostaje zachowane i nie jest sprzeczne ze studium. Nie ulegnie zmianie nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona dla terenu 4MN.
				4MN,																Zabudowa jednorodzinna z dachami płaskimi nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie.
				2, 3, 4 MN																Zgodnie z Wyrokiem WSA II SA/Po 993/12 „Choc na potrzeby przepisów budowlanych budynek mieszkalny może składać się z dwóch lokali mieszkalnych, to jednak treść powołanego powyżej przepisu nie oznacza, aby plan miejscowy nie może wprowadzać ograniczenia polegającego na zakazie budowy na działce budowlanej budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym. Powyższe ograniczenie mieści się, w uprawnieniu organu planistycznego do określenia zasad przeznaczenia







**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU po IV wyłożeniu do wglądu publicznego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zależnik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
28.	18.09.2017r.	<b>L.dz. 1160296/UA</b>	4 1.Sprzeciw lokalizacji projektowanej drogi IKDD z uwagi na istniejące drzewa usytuowane na niej, tj. 2.drzewa – dęby błotne, 1 drzewo – brzoza brodawkowata, szpaler kilkunastu tui i innych drzew ozdobnych; 2.Przesunięcie lokalizacji projektowanej drogi IKDD w kierunku południowym na teren IMN/U i 3 MN, aby zachować w/w drzewa	5 IKDD  IKDD, IMN/U, 3MN	6	7	8 -	9	10	11 Droga IKDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie dwustronne powiązanie komunikacyjne zarówno z ul. Dworską, jak i ul. Hajduczka. Plan nie określa szczegółowych warunków realizacji drogi, co jest określone w projekcie budowlanym drogowym. Rozwiązania techniczne zawarte w takim projekcie nie wykluczają zachowania istniejących drzew.
30.	26.09.2017r.	<b>L.dz. 1163044/UA</b>	1.Naniesienie w projekcie planu w terenie IRZ linii w odległości 100m od rzeki Jeziorcki, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o WOCHK. 2.Wniosek o likwidację IKPJ-R i zmianę w części na U i w części na MN zgodnie ze Studium i Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu	1 RZ  IKPJ-R			-			Linia 100 m. od rzeki Jeziorcki wynika z rozporządzenia w spr. WOCHK i odnosi się do ustalenia w nieprzekraczającej odległości lokalizacji obiektów budowlanych t.j. przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która jest ustaleniem planu.  Ciąg pieszo jezdny zaprojektowany po północnej granicy terenu RZ wpisuje się w funkcje terenu ZP, dla którego dopuszczono realizację ścieżek pieszo rowerowych i będzie stanowił kontynuację ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie

										projektu planu. Dopuszczeni ciągu KPi-R zostało uzgodnione z MWKZ Postanowieniem Konservatora Zabytków Nr 704/2015 z dnia 10.11.2015 r. Ciąg oddziela funkcje ogólnodostępnej zieleni urządzonej ZP od terenu trwałych użytków zielonych RZ, umożliwia również komunikację terenu IZP
		3. Wniosek o likwidację 3KDD na odcinku na południe od 2KDD i zmianę na MN zgodnie ze Studium	3KDD				-			Droga 3KDD zapewni odpowiednią obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewni odpowiednie połączenie komunikacyjne z drogą w planie sąsiednim.
		4. Wniosek o likwidację IKS i zmianę na MN zgodnie ze Studium.	IKS				-			Parking zapewni mieszkańcom oraz odwiedzającym, dostęp do terenów rekreacyjnych w dolinie rz. Jeziorcki
		5. Wniosek o likwidację terenu IZP i zmianę na 4MN	IZP				-			Teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej „IZP” zlokalizowany jest w sąsiedztwie rzeki Jeziorcki, stanowiąc będzie publiczne tereny rekreacyjne. część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązuje zakaz zabudowy. Ponadto, zgodnie z zapisami Studium w strefie C daży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”. Tworząc plan, projektując przeznaczenie terenu, spełnione zostały wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym art. 1 pkt 2. „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

							(...)"
6. Wniosek o ustalenie linii zabudowy terenu 4MN powiększonego o teren IZP, IKPJ-R, IKS	4MN		-				Przeznaczenie terenów IZP i I IKPJ-R zostaje zachowane i nie jest sprzeczne ze studium. Nie ulegnie zmianie nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona dla terenu 4MN.
7. Likwidacja na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - nie wynika z map RZGW, rzednie wysokościowe terenu przeczą zagrożeniu powodzią.	IZP, IRZ, IKPJ-R		-				Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wynika ze studium obszarów zalewowych dla rzeki Jezioraki, sporządzonego przez RZGW, które pozytywnie uzgodniło projekt planu w tym zakresie, Postanowieniem 2192/P/NZW/15 z dnia 13.10.2015 r
8. Objęcie projektem planu działki nr ewid. 53/5 zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. oraz brzmieniem § 2 pkt 2 projektu uchwały.	Działka w przeważającej części poza granicami planu,	Dz. ew. nr 53/5	-	+			Zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. działka 53/5 w przeważającej części znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Do uchwały podjętej w takich granicach obszaru części wsi Wólka Kozodawska nie zgłaszano wniosków na gapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Obecnie zmiana granic przystąpienia do sporządzenia planu wymaga cofnięcia się z procedury planistycznej oraz ponowne zbrerania wniosków, a następnie uzgodnień i opinii. Zgodnie z opisem granic zawartych w uchwale intencyjnej Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r. wschodnia granicą obszaru objętego planem ezi wsi Wólka Kozodawska jest zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej. Projekt planu w zakresie linii rozgraniczających drogi klasy zbiorczej (ul. Dworskiej), został uzgodniony mierzająco z zarządcą drogi, który nie zajął stanowiska w terminie ustawowym.
9. Ustalenie na terenie IMN/U nieprzekraczalnej linii zabudowy jak dla terenu IMN.	IMN/U	Dz. ew. nr 53/20	-				Zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej ul. Dworskiej wynika z opinii Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, Wycofanie na odległość 20m nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewni możliwość realizacji stanowisk parkingowych od strony ul. Dworskiej oraz zapewni miejsca parkingowe dla usług.
10. Przesunięcie linii zabudowy na terenie IU	IU	Dz. ew. nr 53/9, 53/10, 53/13	-				Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z konieczności



									<p>w zależności od lokalizacji terenu w stosunku do granic systemu przyrodniczego gminy.</p> <p>Zgodnie z zapisami Studium w strefie C dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”.</p> <p>Zabudowa z dachami płaskimi nie wpisuje się w charakter zabudowy w sąsiedztwie.</p>
									<p>Zapisy Studium wskazują max. wysokość dla tych terenów, plan uszczegóławia zapisy Studium, a zróżnicowanie wysokości dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wynika z założeń projektowych przyjętych w opracowywanym mpzp.</p> <p>Zgodnie z zapisami Studium w strefie C dąży się do „ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”.</p>
									<p>Zgodnie z zapisami Studium w strefie C dąży się do „ograniczenia intensywności terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, nie wpisujące się w charakter zabudowy w sąsiedztwie;</p>
									<p>Zgodnie z zapisami Studium w strefie C dąży się do „ograniczenia intensywności terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego”, dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, nie wpisujące się w charakter zabudowy w sąsiedztwie;</p>
<p>minimalnej powierzchni działki 900m<sup>2</sup>.</p> <p>Uwzględnienie w ustaleniach planu, aby działki zlokalizowane poza bezpośrednim rejonem systemu przyrodniczego mogły być mniejsze.</p>	<p>2MN, 3MN i 4 MN, 1 MN/U</p>	-							
<p>14. Ustalenie dachów płaskich dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach 2MN, 3MN i 4 MN, i na terenie 1 MN/U</p>	<p>2MN, 3MN i 4MN</p>	-							
<p>15. Ustalenie wysokości zabudowy 12 m dla terenów 2MN, 3MN i 4MN</p>	<p>2MN, 3MN</p>	-							
<p>16. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach MN.</p>	<p>MN</p>	-							
<p>17. Rozważenie zwiększenia powierzchni działek na terenach 2MN i 3MN do 1100-1200 m<sup>2</sup> i dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, na terenie 4MN do 1400-1600 m<sup>2</sup> i dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.</p>	<p>2MN, 3MN i 4MN</p>	-							

	<p>18. Dopuszczenie na terenach mieszkaniowych funkcji towarzyszących na zasadach określonych w studium: "wskazniki określające zasady zagospodarowania terenu dla niewyznaczonej na rysunku studium funkcji usług towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej należy przyjąć: jak dla terenów usług" tj. PBC 40% w "НОСНК"</p>	MN/U, MN						<p>Funkcja usług towarzysząca zabudowie mieszkaniowej może być realizowana, jako usługi wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne, wg zasad określonych przepisami odrębnymi. Zapis studium dot. przypadku, gdy w terenie zabudowy mieszkaniowej MN wyznaczony zostanie teren funkcji usług U nie określony na rysunku studium. Nie dotyczy to przypadku funkcji mieszanej MN/U gdzie w studium określone są różne powierzchnie biologicznie czynne MN 70% i U 40%.</p>
	<p>19. Zawarcie w planie lokalizacji trafości, przepompowni ścieków, sieci, itp.  2) Dopuszczenie lokalizacji infrastruktury w drogach i na terenach funkcjonalnych.  3) Wydzielenie terenów pod infrastrukturę wraz z warunkami ich zagospodarowania.  4) Uzupełnienie zasad scalania związanych z terenami pod infrastrukturę.  5) Uzupełnienie funkcji dróg o infrastrukturę.  6) Dopuszczenie funkcji infrastruktury na terenach przeznaczonych pod zabudowę.  7) Dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w płu-wsch. części terenu 4MN.  8) Lokalizowanie trafości np. na rogu terenów 4KDD i 2KDD.  9) Nieodnoznaczne</p>	Obszar objęty planem		+	-			<p>Plan dopuszcza realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania, co oznacza, że plan przewiduje lokalizację infrastruktury technicznej również w drogach. Nie ma obowiązku wskazywania konkretnej lokalizacji na urządzeniu infrastruktury technicznej typu: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków, itp. Zapisy planu umożliwiają budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, o czym świadczy § 9 oraz § 24, który zmodyfikowany przyjmie postać:  „W zakresie <b>infrastruktury technicznej:</b>  1) Ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;  2) Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych”  Parametry dla infrastruktury określone są od § 25 do § 29.</p>



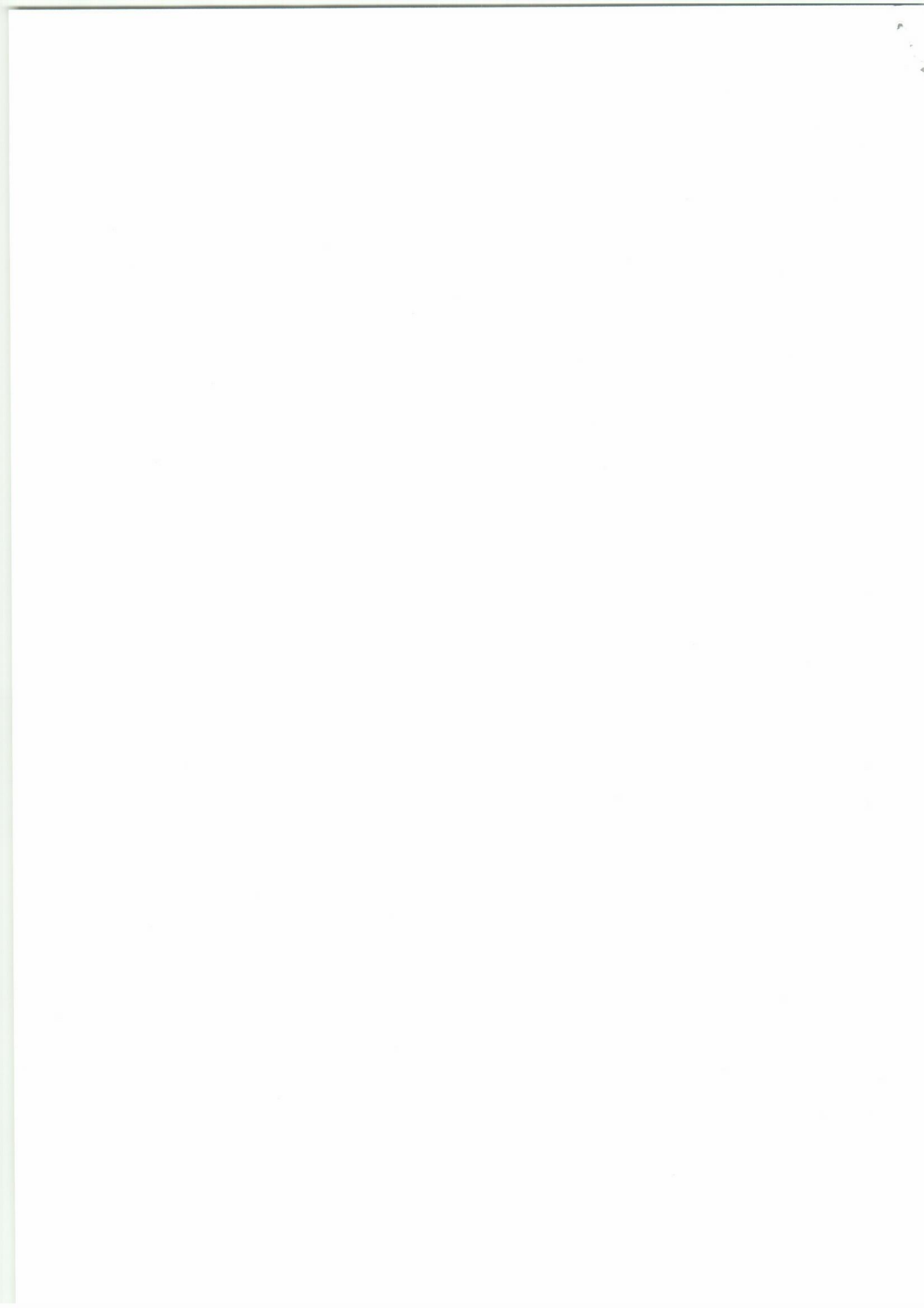


	22. Dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, szczególnie na terenach dopuszczających rekreację.	1 RZ						Ograniczenie wyniku z zakazu zabudowy terenu obiektami budowlanymi, urządzeniami i budowlanymi kubaturowymi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	23. Dopuszczenie na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 1MN/U tymczasowego sposobu wykorzystania użytkownika i urządzania terenu, zgodnie z obecnym stanem funkcjonalnym w ten sposób by dopuścić modernizację (przebudowy) obiektów.	2MN, 3MN, 4MN i 1MN/U						Tworząc plan, projektując i przeznaczenie terenu, spełnione zostały wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym art. 1 pkt 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ludu przestrzennego, w tym urbanistyk i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (...)
	24. Skreślenie treści § 9 i zastąpienie nowym brzmieniem: "§ 9 1. Na terenach objętych planem, w tym na całej działce o nr ewid. 53/5, dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, przyłączy do budynków, stacji transformatorowych, przepompowni i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu. 2. Pod potrzeby prawidłowego funkcjonowania terenu, wymienione w ustępie poprzedzającym, dopuszcza się wydzielenie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału o parametrach niezbędnych dla danej lokalizacji".							Obecny zapis § 9 w wystarczający sposób zapewnia realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, natomiast zasady scalania i podziału nieruchomości zostały opisane w § 20.



	dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;							Chronionego Krajobrazu.
	3) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów sieci wodociągowej.							Obecny zapis § 26 został uzgodniony z Wydz. Ochrony Środowiska.
	4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpozarowych zgodnie z przepisami odrębnymi”.							Nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej z sąsiedztwa obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
	29. Skreślenie § 26 i zastąpienie nowym brzmieniem w treści: „§ 26 W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej. 2) do czasu objęcia poszczególnych terenów gminną siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie objętym planem lub do wyłączone atesowanych zbiorników bezodpornych”.							Obecny zapis § 27 został uzgodniony z Wydz. Ochrony Środowiska.
	30. Skreślenie § 27 i zastąpienie nowym brzmieniem o treści: „§ 27 W zakresie odprowadzania wód opadowych: 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestorów.							Nakaz odprowadzania wód opadowych wynika z sąsiedztwa obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

										2) dopuszcza się odprowadzenie gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych.							



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2017 r.

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

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1875) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, podjętym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wólka Kozodawska, obejmują:

- 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 to 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.519), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 220).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

**§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1870). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu

gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

## § 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 328.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 220).



## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska został przygotowany w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1152/XXXIX/2013 z dnia 23.10.2013r.

Planem objęto obszar położony w północno-zachodniej części obrębu ewidencyjnego Wólka Kozodawska, o powierzchni ok. 26,5 ha., którego granicę stanowią:

- od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Bukietowej;
- od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej;
- od południa – północno – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dworskiej oraz oś rzeki Jeziorki;
- od zachodu – zachodnie granice działek nr ew. 53/17 (powstałej w wyniku podziału działki nr ew. 53/2) oraz dz. nr ew. 53/4 i zachodnia linia rozgraniczająca ul. Hajduczka.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 t.j.) Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

#### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko

rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- c) tereny usług nieuciążliwych - U;
- d) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej – ZP;
- e) tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek – RZ;
- f) tereny wód stojących - Ws;
- g) tereny wód płynących - Wr,
- h) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej KDD, publiczne ciągi pieszo-rowerowe KPJ-R, teren ogólnodostępnego parkingu KS.

Jednocześnie dla każdego z wyżej wymienionych terenów ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę (MN, MN/U i U) także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, z zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochrony wód i stosunków wodnych oraz ochrony powierzchni ziemi. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.), znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część północna obszaru opracowania objęta jest granicami strefy ochrony urbanistycznej WOCHK, część południowa jest w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK. Określa się zasady zagospodarowania tych obszarów w

sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami powołującymi te obszary oraz obowiązującymi planami ochrony.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.).

Na terenie objętym planem występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Zabytków.

Południowa część objęta planem stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danych obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno obszar objęty planem położony jest w terenach:

- a) MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- b) U – tereny koncentracji usług komercyjnych oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych;
- c) RZ – terenów trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;

Dla obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje żadna uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie, w terminach: od 17.12.2015r. do 18.01.2016r., od 27.07.2016r. do 25.08.2016r., od 10.02.2017r. do 15.03.2017r. oraz od 04.08.2017r. do 05.09.2017r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęło: 16 uwag podczas I wyłożenia, 10 uwag podczas II wyłożenia, 15 uwag podczas III wyłożenia oraz 3 uwagi podczas IV wyłożenia. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej w Piasecznie.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

### **2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno.**

Dla obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje żadna uchwała w sprawie planu miejscowego. Zamierzeniem Gminy Piaseczno jest pełne pokrycie obszaru gminy planami, co pozwoli na jej kontrolowany rozwój, ochronę zasobów przyrodniczych oraz przyspieszy procesy inwestycyjne. Wyrazem tego jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska.

Dla terenu miasta i gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Dokument został sporządzony i uchwalony pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Data sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno wskazuje na to, że jest to dokument aktualny. Opracowanie dotyczące analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzone zostało podczas przygotowania projektu Studium do publicznego wglądu.

Ze względu na ochronę doliny rzeki Jeziorki przed naporem inwestycyjnym – stanowiącej regionalny korytarz ekologiczny teren ten powinien zostać objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie, ze względu na dużą presję urbanistyczną, pojawi się chaotyczna, przypadkowa zabudowa na podstawie pojedynczo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu, teren ten może zostać zabudowany bez usystematyzowanego układu komunikacji i związanych z nim instalacji sanitarnych i wodociągowych.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) podsumowanie dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg i budową nowych dróg;
- b) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego (dla wyżej wymienionych dróg);
- c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- d) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane,

ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U z 2017 r. poz. 519 t.j.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Z up. Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr Daniel Putkiewicz*  
I Zastępca Burmistrza

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Altia*

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
Wydział Urbanistyki i Architektury

*mgr inż. arch. Anna Alberska*  
Inspektor ds. planowania przestrzennego