

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Grochowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) 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 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1193/XL/2013 z dnia 20.11.2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Grochowa**, 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 Grochowa, 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 , stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) wymiarowanie w metrach.
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.
 - 6) granica systemu przyrodniczego gminy,
 - 7) granica systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

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

§ 5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów małej architektury ; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów

budowlanych, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także urządzeń infrastruktury technicznej;

4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe;

5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a. wysokość budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;

b. wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencje wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie, z wyłączeniem 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

8) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. (określa się minimalny i maksymalny);

11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

12) **urządzenia infrastruktury technicznej** - urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla danej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki i tym podobnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

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

§ 7.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R - tereny rolne;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 5) RZp-tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 6) Ws –tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) KDL - publiczne drogi klasy lokalnej,
 - b) KDD - publiczne drogi klasy dojazdowej,
 - c) KPJ- publiczny ciąg pieszo –jezdny,
 - d) KPR - publiczne ciągi pieszo – rowerowe.

§ 8.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się w szczególności realizację dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsca do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

Rozdział 4.

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

§ 9.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

§ 10.

W zakresie **realizacji ogrodzeń:**

- 1) wysokość ogrodzeń nie więcej niż **1,8 m** od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe od wysokości min. 0,6 m, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum **50%** powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami;
- 3) zakazuje się stosowania przeseł 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) Nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniej niż 2 m od górnej krawędzi skarpy;

§ 11.

W zakresie **zasad i warunków sytuowania tablic 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 publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji, pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu nie przekroczy: **1,0 m²**, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²**.
- 6) dopuszcza się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m².

§ 12.

W zakresie **kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów;
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, łupkiem, blachą płaską, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13.

1. Wskazuje się granice :

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
- 2) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (CHPK) ;
- 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

2. W planie ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

§ 14.

1. W zakresie **ochrony środowiska:** na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - 2) urządzeń 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. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień .
4. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
5. Wskazuje się granice, oznaczone na rysunku planu:
- 1) systemu przyrodniczego gminy,
 - 2) systemu wspomagającego system przyrodniczego gminy.
6. Dla terenów w granicach systemu przyrodniczego gminy ustala się zakaz zabudowy.

§ 15.

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

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolem ZD do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 16.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

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

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17.

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 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18.

Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL, dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem KPJ, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 2) ustala się przebieg ciągów pieszo - rowerowych oznaczonych symbolem KPR wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu
- 3) ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 20.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) **minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny** w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług** oraz **nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² **minimum 2 miejsca do parkowania**;
 - 3) **minimum 10 miejsc parkingowych na 100 przewidywanych użytkowników** dla terenów ogrodów działkowych ZD;
 - 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. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne;
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;
4. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6. 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) w przypadkach określonych w pkt. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R i ZL wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32; zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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.

§ 23.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo 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) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków mieszkalnych do szczelnych zbiorników.

§ 24.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 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 rowów wodnych, studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej.
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych;
 - 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
 - 4) 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;
 - 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
 - 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
 - 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160, zgodnie z przepisami szczególnymi;

§ 25.

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 i pól fotowoltaicznych.

§ 26.

W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną 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) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \emptyset 32, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 27.

W zakresie **telekomunikacji:**

- 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 lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 28.

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 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29.

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

Rozdział 10.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30.

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

1. **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN,
2. **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: R, ZL, ZD, RZp, Ws, KDL, KDD, KPJ, KPR.

DZIAŁ IV.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej** .
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, jednolokalowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 500 m²**;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej w powierzchni działki budowlanej: - **30%**;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,4**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;

- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**.
 - 7) geometria dachu:
 - 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;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **25,0 m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 32.

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD** ustala się przeznaczenie: **tereny ogrodów działkowych**;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyłączeniem pkt. 3;
 - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu.
 - 3) dopuszcza się realizacje:
 - a) budynków związanych z urządzaniem i użytkowaniem ogrodów i sadów (w tym altany, obiekty gospodarcze, obiekty małej architektury);
 - b) budynku administracyjno – socjalnego;
 - c) dojsć pieszych oraz ścieżek rowerowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 500 m²**;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej: - **20%**;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,3**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) obiektów wspólnego korzystania - **8,0 m**,
 - b) budynków związanych z urządzaniem i użytkowaniem ogrodów i sadów - **6,0 m**;
 - 7) geometria dachu:

- a) dla obiektów wspólnego korzystania 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 stosowania dachów płaskich .

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

- 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m²**;
- 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **25,0 m**;
- 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 33.

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R** ustala się przeznaczenie: **tereny rolne**;

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą .
- 5) dopuszcza się :
 - a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych,
 - b) szkółki drzew i krzewów ozdobnych,
 - c) drogi transportu rolnego,
 - d) rowy melioracyjne.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL** ustala się przeznaczenie: **tereny lasów**;

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie i ochrona terenów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą.

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1RZp, 2RZp, 3RZp, 4RZp, 5RZp, 6RZp, 7RZp, 8RZ, 9RZp, 10RZp, 11RZp, 12RZp, 13RZp, 14RZp, 15RZp, 16RZp** ustala się przeznaczenie **tereny zadrzewień i zakrzewień**;

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie i ochrona zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą;
- 4) dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, małej retencji wodnej oraz sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 36.

1. Dla oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws** ustala się przeznaczenie ustala się przeznaczenie **tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych**;

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się ochronę wód wraz z zielenią stanowiącą biologiczną otulinę;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, melioracyjnych i przeciwpowodziowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 37.

Dla terenów komunikacji publicznej ustala się przeznaczenie :

- 1) 1KDL (Ul. Zbigniewa Pawlaka) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDL (Ul. Zbigniewa Pawlaka) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 1KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 2KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 1KPJ– teren ciągu pieszo jezdnego o szerokości zmiennej do 7,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 2KPJ– teren ciągu pieszo jezdnego o szerokości zmiennej do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 3KPJ– teren ciągu pieszo jezdnego o szerokości 8,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 1KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 3,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 2KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 6,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 3KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) 4KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 3,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) 5KPR– teren ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej do 7,0m zgodnie z rysunkiem planu;

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 39.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 40.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

RADCA PRAWNY

Teresa Piękarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia.....2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjatywa	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Uzasadnienie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie		uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	07.05.2018	I i S.W.	Irena i Stanisław Wrobel	Prośbą aby droga SKDD przeprowadzić w granicy działek 84 i 86 lub zakończyć ją na końcu działki 86	17.18 ZL, 14 KZp, 13R w cz. w granicach planu obowiązującego	86, 87, 88					Droga SKDD w granicach planu obowiązującego, znajdują się poza granicami projektu planu
2	04.06.2018	K.O.	Krzysztof Odolski	Odrobinie działki	11R, w cz. w planie obowiązującym	62/2					Zgodnie ze studium są to tereny rolne oraz na części występują uwydla rolne klas III
3	05.06.2018	S.P.	Stanisław Pawlak	Wniosek o zmianę kategorii drogi 4KPR, 6 KPR na drogę kategorii KPJ	4KPR, 6KPR	139, 141	uwzględniona w zakresie zabrania 6KPR				Działka drogowa 139 - 4KPR spełnia warunki druzki drogowej (km.) Działka 141 ma szer ok. 1m i nie spełnia minimalnej szerokości drogi, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie
4	06.06.2018	A.W.	Adam Wąsik	Prośba o korektę i poprawienie oznaczenia drogi, doposażenie pomędzy drzewkami	11R, w cz. w planie obowiązującym	63, 62, 2					W projekcie planu pomędzy drzewkami nie ma drogi - uwaga nie dotyczy projektu planu
5	07.06.2018	A.M.	Anna Marszałka	Wniosek o zamalowanie oświetlenia ulicy Chłobrego							Poza granicami planu i nie dotyczy problematyki planu
6	07.06.2018	W.S.	Wiesław Sobków	Wniosek o zamalowanie oświetlenia chodnika oraz ścieżki rowerowej przy ulicy Słoneczników							Poza granicami planu i nie dotyczy problematyki planu
7	11.06.2018	J.D.	Jacek Dębowski	Wniosek o uwzględnienie całej działki przy zmianie przeznaczenia na cele rekreacyjne	13ZL, 11EKZp, 6E	49, 5					Zgodnie ze studium w projekcie planu część działki przeznaczona pod ZL, w części pod ZL, w części pod R
8	11.06.2018	A.M.	Anna Marszałka	Wniosek o pozostawienie na obszarze wsi terenów rolnych z możliwością zabudowy i zagospodarowania	Obszar objęty planem						Obszary przeznaczone pod zabudowę wyznaczono w studium, dla terenów rolnych nie przewidziano zabudowy zagrodowej, z uwagi na rozproszony charakter całej zabudowy i związane z tym duże nakłady w infrastrukturze technicznej i Eurozone

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu części wsi Grochowa wyłożenie od 19 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r., uwagi do 11 czerwca 2018 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2018 r.

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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 994 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1193/XL/2013 z dnia 20.11.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa.

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

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

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 779 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

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

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077). 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. 2018 poz. 1152 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi **Grochowa** przygotowany jest w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie uchwały Nr **1193/XL/2013** z dnia **20.11.2013 r.**

Planem objęto obszar w granicach administracyjnych obrębu ewidencyjnego Grochowa z wyłączeniem części wsi Grochowa dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Nr 106/VII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27.03.2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa (etap I);
- Nr 92/VI/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27.03.2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grochowa.

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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) 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 także 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 ustalono następujące przeznaczenie terenów :

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R - tereny rolne;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) RZp – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 5) Ws –tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 6) tereny komunikacji publicznej :
 - a) drogi klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL,
 - b) drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,
 - c) publiczne ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolem KPJ,
 - d) publiczne ciągi pieszo rowerowe oznaczone symbolem KPR.

Jednocześnie dla terenów oznaczonych symbolami MN ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochrony urządzeń melioracyjnych na obszarze objętym planem. Ponadto wskazano, że część obszaru objętego planem położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

W obszarze objętym planem występują:

- grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), dla których wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia cele nieleśne,
- grunty rolne klasy III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), dla których wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia cele nierolnicze.

W obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne w granicach stref ochrony konserwatorskiej, objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)

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 zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 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 miasta i gminy Piaseczno. W granicach analizowanego obszaru części wsi Grochowa wyznaczono tereny o następujących dominujących funkcjach:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R - tereny rolne;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) RZp – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 5) Ws –tereny śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 6) tereny komunikacji publicznej

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 oraz wystąpiono o wyrażenie zgody na przeznaczenia gruntów rolnych leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest zapewnione na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Opracowywany projekt planu jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piaseczno.

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 własne 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) wnioski i zalecenia 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.

Ze względu na zakres planu przewiduje się wydatki związane z wykupem gruntów pod ulice lub poszerzenie istniejących ulic, wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu spadku wartości nieruchomości lub związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych.

Ustalenia projektu planu mogą zwiększyć dochody własne gminy poprzez zmianę podatku leśnego i rolnego na podatek od nieruchomości, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatku od nieruchomości.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Hanna Kułakowska-Michałak
II Zastępcza Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
Wydział Urbanistyki i Architektury
dr inż. Dorothea Krug
Inspektor ds. planowania przestrzennego

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