

**UCHWAŁA NR 181/VIII/2019
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 10 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów
i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 ze zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 98/V/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. oraz Nr 146/VII/2019 z dnia 13 marca 2019r., 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 obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ I, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2.

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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; maksymalna i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna 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;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
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.

§ 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) wymiary w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi;
 - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza.
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.

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie;

- 2) **teren** – 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 usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:
- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a);
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
- a) **wysokość budynków** zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce;
- 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 działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 9) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie.

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) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- 4) U – tereny usług;

- 5) PU - tereny usługowo – produkcyjne;
- 6) UP – tereny usług publicznych;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 8) ZL – tereny lasów;
- 9) R – tereny rolne;
- 10) Wp – tereny wód powierzchniowych.
- 11) tereny komunikacji publicznej:
 - a) KDS – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej ,
 - b) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - c) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - d) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - e) KPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 8.

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

Rozdział 4.

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

§ 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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 nie będących budynkami do **25m**, z wyłączeniem budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu łączności publicznej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

§ 10.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. 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, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej.

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 12.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej;
- 2) garaży i parkingów samochodowych;
- 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 4) obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zabudowy usługowo- produkcyjnej;

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową;

4. Nakazuje się zachowania i uzupełnienia istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

§ 13.

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

- 1) MN, MN/U, MNE do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) UP do terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 14.

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

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

- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Wp;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych o nr ew. 61-65/7, 60-65/31, 60-65/32, 60-65/33 AZP w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 7.

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

§ 16.

Ustala się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50m i 150 m zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych pod względem sanitarnym.

Rozdział 8.

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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 18.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez:

- 1) publiczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS, dróg klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL i dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych KPJ wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) niepubliczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem panu.

§ 19.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m.
- 2) w wypadku nieprzełotowego zakończenia drogi wewnętrznej ustala się wykonanie się placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.
- 3) dopuszcza się realizację wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny**;
 - 2) dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej 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) dla zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych minimum **10 miejsca do parkowania**;
 - 4) dla zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej minimum **1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej**;
 - 5) 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 10.

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 symbolem ZL i R 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;
- 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;
- 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 i atestowanych 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 zabudowy usługowej;

- 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.

§ 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) dopuszcza się w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 25.

§ 27.

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej:**

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie 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;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 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, odpadów sanitarnych, biodegradowalnych, chemicznych i wielkogabarytowych.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30.

Ustala się **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, MNE;
- 2) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: PU, U;
- 3) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: UP, ZP, ZL, R, Wp, KDS, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KDW.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej,
 - b) **2 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) **60%** - dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** znajdującymi się poza granicami WOCHK,
 - b) **70 %** - dla terenów oznaczonych symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 11MN** znajdującymi się w granicach WOCHK;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:

- a) **40%** - dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** znajdującymi się poza granicami WOCHK,
 - b) **30 %** - dla terenów oznaczonych symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 11MN** znajdującymi się w granicach WOCHK;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,5**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **11,0m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0m**;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki – **1 200m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **18,0m**;
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** ustala się przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług nieuciążliwych wolnostojące lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej,
 - b) **2 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) **60%** - dla terenów oznaczonych symbolami: **9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** znajdującymi się poza granicami WOCHK,
 - b) **70 %** - dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** znajdującymi się w granicach WOCHK;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
 - a) **40%** - dla terenów oznaczonych symbolami: **9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** znajdującymi się poza granicami WOCHK,
 - b) **30 %** - dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** znajdującymi się w granicach WOCHK;

- 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 - **11,0m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0m**;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki - **1 200m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **18,0m**;
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej,
 - b) **3 000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 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 – **11,0m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych – **6,0m**;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki – **1 500m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się przeznaczenie **tereny usług**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500 m²**;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **50%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - **50%**,
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,7**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku w zabudowie usługowej – **11,0 m**,
 - b) garaży - **6,0 m**;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 500 m²**;
 - 2) front działki nie mniejszy niż - **25,0 m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**.

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU** ustala się przeznaczenie **tereny usługowo-produkcyjne**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz magazynowej;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500 m²**;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **30%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – **70%**;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **1,0**;

- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie produkcyjnej i usługowej – **11,0 m**,
 - b) magazynów – **8,0 m**,
 - c) z garaży – **6,0 m**;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki - **1 500m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie **teren usług publicznych**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację usług publicznych związanych z wykonywaniem zadań własnych gminy;
 - 2) dopuszcza się realizacje urządzeń sportu i rekreacji;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 500 m²**;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **50%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – **50 %**;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **1,0**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie usługowej – **11,0 m**,
 - b) garaży – **6,0m**;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,
 - b) dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki – **1500 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.

§ 37.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się przeznaczenie **tereny zieleni urządzonej**.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 3;
 - 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
 - 3) dopuszcza się realizacje:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) oświetlenia parkowego,
 - d) małej retencji wodnej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **90%**.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki – **1 500m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się przeznaczenie **teren rolny**.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
 - 2) dopuszcza się realizacje zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną.
3. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - **80%**;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce - **20%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce - **0,3**;
 - 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce - **0,02**;
 - 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej - **8,0 m**,
 - b) budynków gospodarczych - **8,0 m**,
 - c) garaży - **6,0 m**;
 - 6) geometria dachu:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** , **2ZL**, **3ZL**, **4ZL** 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.

§ 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Wp**, **2Wp**, **3Wp**, **4Wp**, **5Wp**, **6Wp**, **7Wp**, **8Wp**, **9Wp**, **10Wp**, **11Wp**, **12Wp**, **13Wp**, **14Wp** ustala się przeznaczenie **tereny wód powierzchniowych**.

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się ochronę wód śródlądowych powierzchniowych i rowów melioracyjnych wraz z zielenią stanowiącą biologiczną otulinę;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne , melioracyjne i przeciwpowodziowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 41.

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się przeznaczenie:

- 1) 1KDS – teren drogi klasy ekspresowej o szerokości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 1KDZ – teren drogi klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 25,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 2KDZ (ul. Żółtych Piasków) – teren drogi klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 15,0 m do 28,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 3KDZ – teren drogi klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 14,5 m do 22,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 4KDZ – teren drogi klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 1KDL (ul. Żółtych Piasków) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 15,0 m do 24,4 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 2KDL – teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 9,5 m do 12,7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 3KDL – teren drogi klasy lokalnej o szerokości 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 4KDL – teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 13,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 5KDL – teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) 1KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) 2KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) 3KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) 4KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 15) 5KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) 6KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 10,0 do 12,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 17) 7KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 18) 8KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 19) 9KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 20) 10KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 21) 11KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 10,0 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 22) 12KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 12,0 m do 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 23) 13KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 24) 14KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 25) 15KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 7,4 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 26) 1KPJ – teren ciągu pieszo jezdni o szerokości 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się przeznaczenie: 1 KDW – teren drogi wewnętrznej, o szerokości zmiennej od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 43.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 44.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Załącznik Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu części wsi Antoninów i Kuleszówka CZĘŚĆ I

| 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 Miejskiej w Piasecznie 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 |
| 1. | 23.10.2018R. | Z.S. (L.dz.1268528/UA) | Przeznaczenie działki pod teren zabudowy MN/U | 1U | 67/3 | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | Część działki od strony ul. Złotych Piasków została przeznaczona pod tereny MN/U, od strony cmentarza z uwagi na strefę 50m, z zakazem zabudowy mieszkaniowej - przeznaczono pod usługi U. |
| 2. | 06.11.2018R. | K.C. (L.dz.1272627/UA) | 1.Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz magazynu z uwagi na prowadzoną działalność | 156/10-2 MNE, 156/12-11 MN 156/17-10 MN | 156/10, 156/12, 156/17 | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | Działka 156/10 została przeznaczona pod MN/U - dopuszczone zostały usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. |
| | | | 2. Ustalenie wskaźnika PBC - 30 % | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | Przy zaproponowanych wskaźnikach i lokalizacji magazynów przeznaczenie terenu powinno być jako produkcyjno usługowe PU, a nie zabudowa mieszkaniowa z usługami MN/U. Działki te położone są w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej MN i MNE i dopuszczenie funkcji produkcyjno usługowej będzie konfliktogenne oraz niezgodne ze studium . |
| | | | 3. Ustalenie wskaźnika maksymalnej zabudowy - 70 % | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | |
| | | | 4. Wysokość budynków mieszkaniowych, usługowych , magazynowych max.11 m. | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | |
| 3. | 07.11.2018R. | A.S., D.S., J.S., S.S. (L.dz.1272926/UA) | Zmniejszenie linii zabudowy z 8m. co ogranicza możliwość zabudowy - do 5m. | 9 MN/U 3KDL 1ZP | 34/3 | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | częściowo uwzględniona | częściowo nieuwzględniona | Linie zabudowy zmniejszono do 6m, zgodnie z szerokościami przyjętymi dla obszaru planu. |
| 4. | 07.11.2018R. | S.S. (L.dz.1272907/UA) | 1.Przesunięcie linii rozgraniczających poszerzenia drogi 3KDZ w granicy działki , z uwagi na istniejące szpalery drzew - 30 letnie świerki . | 6MN/U, 2ZP, 4Wp | 144/15 | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | Ul. Radomska 3 KDZ stanowi kontynuację przebiegu wydzielonej geodezyjnie drogi 1KDZ i powinna nawiązywać do dokonanych wydzielen skrzyżowania i szerokości wlotów - dlatego zmiana linii rozgraniczających 3KDZ jest nieracjonalna . Szerokość drogi nie jest taka sama i prawidłowo zwiększa się przy skrzyżowaniu zapewniając bezpieczny sposób jego użytkowania. |
| | | | 2.Zachowanie na odcinku 6MN/U szerokości drogi 14,5 m, jak na pozostałym zachodnim odcinku drogi 3 KDZ | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | |
| | | | 3.Linie rozgraniczające drogi ul. Radomska , nie sa zgodne z dec. ZRID z 2017 r. i mapą podziałową (przesunięcie w kier. Zachodnim 31 m.) | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | |
| | | | 4.Utrzymanie możliwości skanalizowania rowu 4 Wp. Szerokość rowu nie pokrywa się z istniejącym rowem . | | | | nieuwzględniona | | nieuwzględniona | Zgodnie z mapami melioracyjnymi dla miejscowości Antoninów jest to otwarty rów w ewidencji melioracji. |

| | | | | | | | | | |
|----|---|--|--|----------------------|----|--|----------------|----------------|--|
| 5 | 07.11.2018R. (data stempla pocztowego) | <i>D.M. (ldz.1273789/UA)</i> | 1. Brak zgody na poszerzenie drogi 13 KDD z uwagi na istniejące ogrodzenie oraz budynek gospodarczy z garażem | 2P/U, 12,13KDD | 37 | | niewzględniona | niewzględniona | Droga 13KDD została zaprojektowana w lokalizacji drogi 3KDL w planie obowiązującym od 2010r. . Przebiega wzdłuż granicy obrębu Antoninów , stanowiąc ważne powiązanie komunikacyjne dla sąsiadujących z nią terenów PU, MN/U, MN. Budynek gospodarczy i garaż nie są naniesione na mapę zasadniczą. |
| | | | 2. Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji P/U na MN/U | | | | niewzględniona | niewzględniona | Zmiana funkcji pod tereny MN/U wymaga zmiany studium , gdzie teren jest przeznaczony po PU - tereny produkcyjno - usługowe. Plan nie może być sprzeczny z zapisami studium . Lokalizacja terenów produkcyjno usługowych P/U wynika również z sąsiedztwa z trasą S-7. Tereny PU stanowią również przyszłe miejsca pracy . |
| 6. | 07.11.2018R. (data stempla pocztowego) | <i>D. M. wraz z mieszkańcami, (ldz.1273750/UA)</i> | 1.Zmianę przeznaczenie wszystkich terenów o funkcji P/U pod tereny U - z usługami nieuciążliwymi . Tereny te nie znajdują się bezpośrednio przy trasie S-7 tylko sąsiadują z terenami mieszkaniowymi i rolnymi . | obszar objęty planem | | | niewzględniona | niewzględniona | Zmiana funkcji z terenu produkcyjno usługowego na tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami jest zasadna z uwagi na przyszłą uciążliwość dla sąsiednich terenów z funkcją MNE lub MN/U , co może być źródłem konfliktów. Zmiana funkcji wymaga jednak wcześniejszej zmiany studium, obecnie byłoby to niezgodne z jego ustaleniami . |
| | | | 2. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków | obszar objęty planem | | | niewzględniona | niewzględniona | Dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków jest niekorzystne z uwagi na ochronę środowiska - Wydz. O.Ś. w uzgodnieniach projektu planu wnosi o zakaz budowy tego rodzaju obiektów. Wymagałoby to również ponownia uzgodnień z Inspektorem sanitarnym i RDOŚ. |
| | | | 3.Zmniejszenie renty planistycznej dla terenów MN, MN/U , MNE, U, P/U do 10 % | obszar objęty planem | | | niewzględniona | niewzględniona | §29 nie można usunąć , wynika to z obowiązku jego zamieszczenia w treści uchwały zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , można dyskutować o wysokości proponowanych stawek procentowych, które są naliczane w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego przy zbyciu nieruchomości przez właściciela. Nie wprowadza się zapisów , których nieruchomości dotyczy, a których nie ponieważ jest to weryfikowane w momencie ich zbycia po uchwaleniu planu - w sytuacji kiedy nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie planu - takich opłat się nie nalicza . |
| | | | 4.Dopuszczenie zabudowy zagrodowej dla terenów 1 R | 1R | | | niewzględniona | niewzględniona | Projekt planu nie zakłada możliwości zabudowy terenów rolnych zabudową zagrodową z uwagi na duże niezainwestowane rezerwy terenów budowlanych przeznaczonych pod mieszkalnictwo w planie obowiązującym i projekcie planu . |
| 7. | 07.11.2018R. (data stempla pocztowego) | <i>A.S. (ldz.1273791/UA)</i> | Brak zgody na poszerzenie dróg ponieważ działka jest wąska , a drogi przejmą ruch od węzła Antoninów | 1R, 1KPJ, 12KDD | 46 | | niewzględniona | niewzględniona | Zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie szerokość pasa publicznej drogi dojazdowej KDD (w skład którego wchodzi szerokość jezdni , chodników , pasa pod infrastrukturę techniczną) to min. 10 m. a poszerzenia kosztem działki to ok 2.5 m. na odcinku ok. 85m. Projekt planu przewiduje rozwój miejscowości pod funkcje mieszkaniową , a więc zakłada powiększenie liczby nowych mieszkańców co spowoduje zwiększenie się ruchu komunikacyjnego (przeciętnie dwa samochody na jeden budynek mieszkalny). Pozostawienie publicznych dróg bez zapewnienia odpowiedniej szerokości nie jest bezpiecznie dla mieszkańców oraz spowoduje niedrożność układu komunikacyjnego . |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 181/VIII/2019
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 10 kwietnia 2019 r.

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

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. z 2019r. poz. 506) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ I realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mieszkowo, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 98/V/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. oraz Nr 146/VII/2019 z dnia 13 marca 2019r. 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755).
- 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 2017r. poz. 2077 ze zm.). 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 2018 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.755 ze zm.).