

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t. j.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz.506 t. j.) w związku z wykonaniem uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze zmianą 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 dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – etap I, zwany dalej „planem” składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiąca treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące 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 kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

§ 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 obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granice strefy uciążliwości od kolei;
- 3) granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi,
- 4) granice parku zabytkowego,
- 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- 7) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

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) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 obiektach budowlanych lub 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;
- 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) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 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) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
- 10) **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 przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) P/U- tereny usługowo – produkcyjne;
- 5) USR- tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) ZD – tereny ogrodów działkowych;

- 7) RU - tereny usług rolnictwa i ogrodnictwa
- 8) R - tereny rolne;
- 9) ZP- tereny zieleni parkowej;
- 10) Z - tereny zieleni;
- 11) Z/U- tereny zieleni urządzonej i usług;
- 12) ZL - tereny lasów;
- 13) RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 14) Rp- tereny rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi ;
- 15) RZp – tereny z zadrzewieniami i zakrzewieniami ;
- 16) Ws –tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych ;
- 17) K- tereny urządzeń i obiektów kanalizacji.
- 18) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne:
KDZ – klasy zbiorcza,
KDL – klasy lokalnej,
KDD – klasy dojazdowej,
 - b) KPJ - publiczne ciągi pieszo jezdne ;
 - c) KPR - publiczne ścieżki pieszo rowerowe;
 - d) KDW - drogi wewnętrzne;
 - e) KK - tereny kolei.

§ 7.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury, 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.

§ 8.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) 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.

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

§ 9.

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 metra , a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum **50%** powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami ;
- 3) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 4) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniej niż 2 metry od górnej krawędzi skarpy ;
- 5) zakazuje się grodzenia na terenach trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek oznaczonych symbolem RZ z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod funkcje rekreacyjno wypoczynkowe .
- 6) 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;

§ 10.

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 i 2 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 :
 - a) **1,0 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN, MNE, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²**;
 - b) **1,5 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN/U, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **4,5 m²**;
 - c) **3,0 m²** na terenach oznaczonych symbolem P/U, USR, RU, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **9,0 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,

§ 11.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i 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 i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.

1. Wskazuje się granice :

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

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

§ 13.

W zakresie **ochrony środowiska:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej;
 - b) garaży i parkingów samochodowych;
 - c) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) zabudowy usługowo - produkcyjnej na terenie P/U.
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zachowanie 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) Ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice :
 - a) systemu przyrodniczego gminy.
 - b) systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy.
- 6) Dla terenów w granicach systemu przyrodniczego gminy zakazuje się zabudowy .

§ 14.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, MNE do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- 3) tereny oznaczone symbolem USR, ZP, ZP/U, ZD do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych .

§ 15.

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, rowów, 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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16.

1. Plan ustala ochronę i zachowanie układu komunikacyjnego Grójeckiej Kolei Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rejestru 1586 – A), podlegającego ochronie WKZ na podstawie przepisów odrębnych;

2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych:

- 1) AZP 61-65/22;
- 2) AZP 61-65/23;
- 3) AZP 61-65/24;
- 4) AZP 61-65/25;
- 5) AZP 61-65/26;
- 6) AZP 61-65/28;
- 7) AZP 61-65/41;
- 8) AZP 61-65/42;
- 9) AZP 61-66/1;
- 10) AZP 61-66/2;
- 11) AZP 61-66/3;

3. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

4. Plan wskazuje park podworski wpisany do ewidencji zabytków w 1976 r. oznaczony symbolem 1ZP na rysunku planu;

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

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

Rozdział 7.

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

§ 17.

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

§ 18.

Wskazuje się granice **strefy uciążliwości kolei**, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19.

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 nakazuje się wydzielania terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 20.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez:

1) publiczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg zbiorczych oznaczonych symbolami KDZ, drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolem 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 planu.

§ 21.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

1) zakazuje się zjazdów z drogi 2 KDZ (ul. Solidarności – Gromadzka) za wyjątkiem wskazanych skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu ;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną działek, poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 3) w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej wymienionej w pkt. 2 ustala się wykonanie placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m. x 12,5m.
- 4) ustala się przebieg ciągów pieszo rowerowych oznaczonych symbolem KPR, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 22.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych 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 parkingowe na 1 lokal mieszkalny**;
 - 2) dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej minimum **3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum **2 miejsca parkingowe**;
 - 3) dla obiektów o funkcji biurowej minimum **1 miejsce parkingowe na 3 pracowników**;
 - 4) dla lokali gastronomicznych minimum **1,5 miejsca parkingowego na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu**;
 - 5) dla zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej minimum **1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej**;
 - 6) dla obsługi terenów usług rolnictwa i ogrodnictwa minimum **25 miejsc parkingowych**;
 - 7) dla terenu usług sportu i rekreacji minimum **10 miejsc parkingowych**;
 - 8) dla terenów zieleni urządzonej ZP, ZP/U, ZD minimum **10 miejsc parkingowych na 100 przewidywanych użytkowników**;
 - 9) dla terenów infrastruktury technicznej K minimum **1 miejsce parkingowe na 10 przewidywanych użytkowników**.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych jako naziemne;
3. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, 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

§ 23.

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, Rp, RZ 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.

§ 24.

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.

§ 25.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym do 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 szczegółowymi;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 4) zakazuje się budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych.

§ 26.

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 zgodnie z przepisami szczególnymi;.

§ 27.

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.

§ 28.

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 ,zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29.

W zakresie infrastruktury technicznej 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 .

§ 30.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

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

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31.

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

Rozdział 12.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 32.

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

- 1) **20%** dla terenów oznaczonych symbolem: MNE, MN, MN/U;
- 2) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: P/U, RU;
- 3) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: USR, K, ZD, ZP, ZP/U R, ZL, RZ, Z, Rp, RZp, Ws, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPR, KDW, KK.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE, 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE, 14MNE, 15MNE, 16MNE** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**;
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) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **80%**
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **20 %**
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - **0,3**
 - 4) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej - **9,0m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) geometria dachu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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) minimalna wielkość działki – **2 000 m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **30,0m**
 - 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 **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
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) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **70%**
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **30%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy– **0,4** ;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - **10,0m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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) minimalna wielkość działki - **1500m²**
 - 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.

§ 35.

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** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**

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

1) ustala się realizację wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **70%**,

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej **30%**,

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **0,5**

4) maksymalna wysokość:

a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej: **10,0 m**,

b) zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,

c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

5) geometria dachu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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) minimalna wielkość działki **1 500 m²**

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U** i **2P/U** ustala się przeznaczenie **tereny usługowo-produkcyjne**:

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację budynków usługowych i produkcyjnych wraz z zapleczem administracyjnym;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **30%**,

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej **70%**,

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **1,0**

4) maksymalna wysokość:

a) zabudowy produkcyjnej , usługowej **10,0m**,

- b) zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) geometria dachu:
- a) dla zabudowy produkcyjnej , usługowej, magazynowej i biurowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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) minimalna wielkość działki **2 000m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **30,0m**
 - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1USR** ustala się przeznaczenie **teren usług sportu i rekreacji**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz boisk sportowych,
 - 2) dopuszcza się :
 - a) realizację placów zabaw ,
 - b) przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej ,
 - c) obiekty małej architektury
 - d) dojścia pieszce i ścieżki rowerowe
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **60%**,
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki - **10 000m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **50,0m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD** ustala się przeznaczenie **terenów ogrodów działkowych** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU** ustala się przeznaczenie **terenów usług rolnictwa i ogrodnictwa** :
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy.
- 2) dopuszcza się realizacje :
 - a) obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych ;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych, magazynów, szklarni, wiat, zadaszeń;
 - c) budynków stanowiących zaplecze administracyjne.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **80%**,
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej **20 %**,
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **0,2**
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej i magazynowej **8,0m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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) minimalna wielkość działki **3,5 ha**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **100,0m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R** ustala się przeznaczenie **tereny rolne**:
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi ;
 - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu .
 - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.
 - 4) dopuszcza się :
 - a) realizację zabudowy zagrodowej na terenie 1R ;
 - b) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych ;
 - c) szkółki drzew i krzewów ozdobnych ;
 - d) drogi transportu rolnego;

e) rowy melioracyjne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1R:

1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **80%**

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **20 %**

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - **0,3**

4) maksymalna wysokość:

a) zabudowy zagrodowej - **9,0m**,

b) zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,

c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

5) geometria dachu:

a) dla zabudowy zagrodowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach 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.

§ 41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZP** , **2ZP** , **3ZP** ustala się przeznaczenie **tereny zieleni parkowej** :

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. 4;

2) ustala się ochronę parku zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego symbolem 1 ZP;

3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.

4) 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 - **3 500m²**;

2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **30,0m**;

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

§ 42.

1. Dla terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ZP/U** ustala się przeznaczenie **teren zieleni urządzonej z usługami**;

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

1) zorganizowanie i utrzymywanie terenu jako terenów urządzonych, pokrytych roślinnością wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami usługowymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniących funkcje rekreacyjno – wypoczynkową ;

2) dopuszcza się realizacje:

a) usług nieuciążliwych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takie jak gastronomia, handel, turystyka;

b) obiektów małej architektury;

c) ścieżek pieszych i rowerowych;

d) placów zabaw i rekreacji;

e) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **80%**,

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej **20%**,

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **0,2** ;

4) maksymalną wysokość zabudowy **6,0 m**.

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 – **30,0m**;

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

§ 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1ZL , 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL,7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** 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.

§ 44.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ, 6 RZ, 7 RZ, 8 RZ, 9 RZ, 10 RZ, 11 RZ, 12 RZ, 13 RZ, 14 RZ, 15 RZ, 16 RZ, 17 RZ, 18 RZ, 19 RZ, 20 RZ, 21 RZ, 22 RZ, 23 RZ** ustala się przeznaczenie **tereny użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek**

2. Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) zachowanie i ochrona zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień, biologicznej otuliny cieków wodnych;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 4;
- 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) dopuszcza się :
 - a) funkcję rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - b) urządzenia wodne, drenaże oraz inne urządzenia mające na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem;
 - c) realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu;

§ 45.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1RZp, 2RZp, 3RZp, 4RZp, 5RZp, 6RZp, 7RZp, 8RZ, 9RZp, 10RZp, 11RZp, 12RZp** ustala się przeznaczenie **tereny z zadrzewieniami i zakrzewieniami**

2. Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) zachowanie i ochrona zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień,
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 4 ;
- 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) dopuszcza się :
 - a) funkcję rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - b) urządzenia wodne, drenaże oraz inne urządzenia mające na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem;
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 46.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Rp, 2Rp, 3Rp, 4Rp, 5Rp** ustala się przeznaczenie **tereny rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi** ;

2. Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) zachowanie i ochrona :
 - a) łąk i pastwisk ;
 - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych ;
- 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.

§ 47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z** ustala się przeznaczenie **tereny zieleni**:

2. Sposób zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie i utrzymanie zieleni stanowiącej biologiczną otulinę rowów wodnych;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się :
 - a) rowy wodne;
 - b) małą architekturę
 - c) ścieżki pieszce i rowerowe.

3. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **90%**,

§ 48.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws, 16Ws, 17Ws, 18Ws, 19Ws, 20Ws, 21Ws, 22Ws, 23Ws, 24Ws, 25Ws, 26Ws, 27Ws, 28Ws, 29Ws, 30Ws** ustala się przeznaczenie tereny **śródlądowych wód powierzchniowych i rowów wodnych**:

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 z wyjątkiem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, melioracyjnych i przeciwpowodziowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 K** ustala się przeznaczenie **teren urządzeń i obiektów kanalizacji**:

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

- 1) ustala się realizację obiektów i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym lokalnej przepompowni ścieków
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) nakazuje się grodzenie terenu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się wyposażenia terenu w zielen izolacyjną.
- 5) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących zaplecze techniczne i administracyjno – socjalne;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **60%**,
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy **40%**,
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **0,8**
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy **8,0m**,

- b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) 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 - **2 500m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **40,0m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 50.

1. Dla terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KK** ustala się przeznaczenie teren **kolei (Grójecka Kolej Dojazdowa)** :
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
- 1) ustala się zachowanie szlaków i bocznic kolejowych wraz z przystankami i urządzeniami kolejowymi
 - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 3) dopuszcza się :
 - a) rowy odwodnieniowe;
 - b) ścieżki piesze i rowerowe;
 - c) realizacje małej architektury.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **40%**,
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki - **12 000m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **12,0m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 51.

1. Dla terenów komunikacji publicznej ustala się:
- 1) 1KDZ (ul. Milenium) – teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości zmiennej do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KDZ (ul. Solidarności - Gromadzka) – teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 11,0 do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 1KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 4,0 do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 2KDL– teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 3KDL– teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) 4KDL (ul. Dobra) – teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 5KDL (ul. Kwitnąca) – teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości od 2,0m. do 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 1KDD (ul. Runowska)– teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 5,0÷15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 3KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) 4KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 12) 5KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) 6KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) 7KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) 8KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) 9KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo jezdnego o szerokości zmiennej od 6,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) 2KPJ – teren publicznego ciągu pieszo jezdnego o szerokości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) 1KPR –teren publicznego ciągu pieszo rowerowego o szerokości zmiennej od 5,0 do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) 2KPR – teren publicznego ciągu pieszo rowerowego o szerokości 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) 3KPR – teren publicznego ciągu pieszo rowerowego o szerokości 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) 4KPR – teren publicznego ciągu pieszo rowerowego o szerokości do 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) 5KPR – teren publicznego ciągu pieszo rowerowego o szerokości do 9,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Dla terenów komunikacji niepublicznej ustala się:

- 1) 1KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości od 8,0 do 14m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 8KDW – teren drogi wewnętrznej o szerokości od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 53.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 54.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskie w Piasecznie

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 15 maja 2019 r.

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap I

Data wpływu uwagi	Inicjały	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 uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona		
3		5	6	7	8	9	10	11		
2018-05-07	D. i U.C.	Wniosek o przeznaczenie działki na tereny rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych.	2 KDZ, 27 i 25 R, 22RZ	311	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie działki jest zgodne ze studium, w którym dopuszczalny jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych tj. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi. Nie przewidziano na tym terenie rekreacji z możliwością realizacji obiektów kubaturowych	

									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Działka jest położona w granicach ChPK, część działki jest w granicach obszaru terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i w granicach systemu przyrodniczego gminy, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy oraz w części występują tam grunty rolne klasy III. W celu zachowania w maksymalnym stopniu warunków ochrony środowiska w pasie terenu wzdłuż rzeki Jeziorcki tj. pomiędzy ul. Solidarności a rzeką w studium wykluczono realizację nowej zabudowy zachowując możliwość remontów istniejącej
									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie części działki pod RZ (tereny zadrzewione i zakrzewione) wynika z kierunków rozwoju gminy określonych w studium
									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie działki jest zgodne ze studium, w którym dopuszczalny jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych tj. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi. Nie przewidziano na tym terenie rekreacji z możliwością realizacji obiektów kubaturowych
2	2018-05-07	S.C.	2 KDZ, 27 i 25 R, 22RZ	311				nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Działka jest położona w granicach ChPK, część działki jest w granicach obszaru terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i w granicach systemu przyrodniczego gminy, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy oraz w części występują tam grunty rolne klasy III. W celu zachowania w maksymalnym stopniu warunków ochrony środowiska w pasie terenu wzdłuż rzeki Jeziorcki tj. pomiędzy ul. Solidarności a rzeką w studium wykluczono realizację nowej zabudowy zachowując możliwość remontów istniejącej
									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie części działki pod RZ (tereny zadrzewione i zakrzewione) wynika z kierunków rozwoju gminy określonych w studium

3	2018-05-09	H. i M.K.	Wniosek o przeznaczenie działki na tereny rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych.	2 KDZ, 27 i 25 R, 22RZ	313	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie działki jest zgodne ze studium , w którym dopuszczalny jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych tj. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi. Nie przewidziano na tym terenie rekreacji z możliwością realizacji obiektów kubaturowych
			Dopuszczenie realizacji obiektów kubaturowych			nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Działka jest położona w granicach ChPK , część działki jest w granicach obszaru terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i w granicach systemu przyrodniczego gminy , gdzie obowiązuje zakaz zabudowy oraz w części występują tam grunty rolne klasy III.
			Przeznaczenie działki na tereny rolne z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej			nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	W celu zachowania w maksymalnym stopniu warunków ochrony środowiska w pasie terenu wzdłuż rzeki Jeziorki tj. pomiędzy ul. Solidarności a rzeką w studium wykluczono realizację nowej zabudowy zachowując możliwość remontów istniejącej
			Brak zgody na przeznaczenie działki na zadzwiewienia i zakrzewienia bez możliwości zabudowy kubaturowej			nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie części działki pod RZ (tereny zadzwiewione i zakrzewione) wynika z kierunków rozwoju gminy określonych w studium
4	2018-05-18	W.L.	Brak zgody na projekt drogi przez działkę	8 i 9MNE, 4 i 6 KDD, 6KDW	57/1	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Wytyczenie drogi 6KDD pozostawi ok. 19m. pas terenu na działce 57/1 pod zabudowę. Droga oddziela tereny o funkcji MN/U i MNE i będzie stanowił ich obsługę komunikacyjną

5	2018-05-22	Przeznaczenie działki na tereny rolne z usługami w zakresie rolnictwa	7RZ, 11R, 11R, 13RZ, 13RZ, 13RZ, 13RZ, 13RZ, 13RZ,	4/2, 4/24, 4/25, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 4/31, 4/32	niewzględna	niewzględna	Funkcja RZ oznacza zachowanie obecnego stanu zagospodarowania (trwałych użytków zielonych), przy czym dopuszcza się adaptację tych terenów do funkcji naturalnej rekreacji tj. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi itp. W odniesieniu do terenu R (rolne) studium ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego, dlatego nie wprowadza się usług w zakresie rolnictwa.
6	2018-05-21	Wniosek o dopuszczenie zabudowy zagrodowej związanej z obsługą rolnictwa z sugerowaną linią rozgraniczającą od ul. Radnych i ul. Runowskiej 10m	10, 11R, 7, 9, 11, 12, 13 RZ	4/3, 4/5, 4/7	niewzględna	niewzględna	Brak dopuszczenia zabudowy zagrodowej wynika z zapisów studium: - Ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOCChK; - Ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego; - Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy. - Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Zielona) z ukladami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne
7	2018-05-28	Naniesienie w planie planów budowy budynków gospodarczych	1R	2/1	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Na mapie nie uwidocznione są budynki gospodarcze. W przypadku gdy mają prawomocne pozwolenie na budowę zgodnie z zapisami planu zostają zachowane bez prawa rozbudowy Plan nie wskazuje użytków budowlanych wynikających z ewidencji gruntów tylko ustala przeznaczenie terenu
		Naniesienie w planie działki budowlanej 40, 5/50m			nie uwzględniona	nie uwzględniona	Na mapie nie uwidocznione jest oczko wodne, które stanowi jej treść a nie ustalenie planu.
		Oznaczenie w planie oczka wodnego			nie uwzględniona	nie uwzględniona	
		Wprowadzenie do planu drogi stanowiącą przedłużenie drogi 3KDD i dojazd do drogi IKDL			nie uwzględniona	nie uwzględniona	Droga 3 KDD przebiega przez grunty klasy III i nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia pod komunikację.

8	2018-06-06	Prośba o respektowanie warunków zawartych w Studium z 2009r. Dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej z obsługą rolnictwa	11R, 10RZ	4/6	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Studium z 2009 r. nie obowiązuje, plan sporządzony jest na podstawie studium podjęte uchwałą nr1 589/L/II/2014 z 2014 r. Brak dopuszczenia zabudowy zagrodowej wynika z zapisów studium: - Ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOChK; - Ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego; - Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorcki, bez prawa ich rozbudowy. - Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorcka i Zielona) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne	nie uwzględniona
9	2018-06-06	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną	1R	2/1	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Negatywna decyzja Ministra Rozwoju Rolnictwa w sprawie dokonania zmiany przeznaczenia. Przy wniosku w spr. odrolnienia obszarów gruntów klas III skierowanym do Ministra dołączone było uzasadnienie w spr. zmiany przeznaczenia tych gruntów oraz przekazana była analiza wykorzystania gruntów klasy III, które uzyskały już zgody i których procent był niewielki. Gmina nie planuje dla obszaru PGR Runów ponownienia wniosku do Ministra Rolnictwa z uwagi na otwartą przestrzeń rolnicza - bez sąsiedztwa terenów zabudowanych.	nie uwzględniona
10	2018-06-07	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki rolno ogrodniczej na mieszkaniowo usługową	1RU	203/1	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Zgodnie ze studium działka jest przeznaczona po tereny rolne, w planie jest funkcja produkcji rolniczej RU	nie uwzględniona
11	2018-06-07	Wniosek o zmianę fragmentu działki z rolnego na produkcyjno-usługową	14R	22	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Zgodnie ze studium działka jest przeznaczona po tereny rolne, w planie jest to teren 14 R	nie uwzględniona

						223/4	2RZ,p	Prośba o zmianę statusu działki z rolnej 7R (RZ,p) na siedliskową 5R z możliwością zabudowy				nie uwzględniona	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Ewentualne dopuszczenie zabudowy siedliskowej przewidziane będzie na terenie 5R, gdzie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa
						112/13	10 MNE	Podczas wytyczenia drogi 7KD prośba o podział części budowlanej działki na dwie równe części				w części uwzględniona	w części uwzględniona	Podział działki wydawany jest w oparciu o decyzję burmistrza i reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami	
1 2	2018-06-07	P.B.				2/1	IR	Wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV działki na budowlane oraz doprowadzenia drogi do istniejącego budynku na działce				w części uwzględniona	w części uwzględniona	"Mozaika" różnych klas gruntów rolnych, w których dominują klasy III - bez prawa zabudowy uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów oraz propozycje prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów przeznaczonych pod MN. Dla działki ustalono linie zabudowy w ramach realizacji zabudowy zagrodowej, uzyskanej decyzją o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę	
1 3	2018-06-08	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa				2/9	IR, 2,3KDD	Prośba o całkowite przeznaczenie działki na drogę dojazdową 3KDD				nie uwzględniona	nie uwzględniona	Droga 3 KDD, która przebiega przez grunty klasy III i nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia pod komunikację.	
1 4	2018-06-08	B. i M.P.				292/1, 293/1	19R	Najbliższe sąsiedztwo posiada działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi				nie uwzględniona	nie uwzględniona	Przeznaczenie działki jest zgodne ze studium, w którym nie przewidziano na tym terenie zabudowy mieszkaniowej. Nie obowiązuje w tym przypadku zasada sąsiedztwa z terenami zabudowanymi.	
								Grunty na terenie V i IV klasy nie są objęte ochroną				nie uwzględniona	nie uwzględniona	Klasa gruntów rolnych IV, V nie oznacza zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową - ustalenia funkcji terenu w planie nie mogą być sprzeczne ze studium.	
								Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie drogi 2KDZ, która powoduje zanieczyszczenia dla upraw				nie uwzględniona	nie uwzględniona	Ustalenia funkcji terenu w planie nie mogą być sprzeczne ze studium, które przewiduje tereny rolne.	
						293/1		Dla działki zostały wydane warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego z usługami				nie uwzględniona	nie uwzględniona	W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę - zachowuje się zabudowę bez prawa jej rozbudowy	

1 5	2018-06-08	P.O. i J.O.O.	Wniosek o dopuszczenie zabudowy zagrodowej poza obszarem z gruntem klasy III	IR	2/4	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Plan nie przewiduje zabudowy zagrodowej, które ma charakter zabudowy rozproszonej, generującej duże koszty jeśli chodzi o gminne realizacje infrastruktury technicznej. Z uwagi na "mozaikę" terenów różnych klas gruntów rolnych w tym klasy III, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia w tym pod projektowany układ komunikacyjny, nie będzie też możliwe zrealizowania dróg, obsługujących nową zabudowę.
			Wniosek na planie drogi dojazdowej o szerokości 6m oznaczonej jako działka 2/9		2/4	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Droga 3 KDD przebiega przez grunty klasy III i nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia pod komunikację.
1 6	2018-06-11	J.L.	Wniosek o dopuszczenie do tymczasowego użytkowania studni przydomowych, szamb przydomowych	12MNE	158/1	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Wzdłuż ul. Dobrej przebiegają sieci wodociągowa i kanalizacyjna
1 7	2018-06-11	J.S.	Brak zgody na ustalenie minimalnych parametrów działek w wyniku scalenia i podziału. Sugerowana wielkość 1000mkw.	2MN, 14MNE	128/1	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Plan ustala minimalne wielkości działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, nie ustala min. pow. działki budowlanej powstałej w wyniku podziału. Przyjęte min pow. działek wynikają z polityki przestrzennej zapisanej w studium - teren położony w strefie ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych. Ekstensywny charakter zabudowy to większe pow. działek budowlanych
			Brak zgody na przeznaczenie terenów jako rolne i ustalenia minimalnych parametrów działek w wyniku scalenia i podziału 3000 m.kw. Sugerowana wielkość 1000m.kw.	6R, 8R	182/4, 182/3, 240	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Przeznaczenie działek jest zgodne z kierunkami rozwoju zapisanymi w studium, gdzie teren określono pod rozwój funkcji rolniczej. W granicach działek występują grunty klasy III. Wielkość działek rolnych regulują przepisy odrębne.

18	2018-06-11	B.O.	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy równoległe do ulicy Dobrej na całej szerokości działki	6MN, 5R	114/1							Propozycja etapowania planu i ponownienie procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
19	2018-06-11	R.K.	Prośbę o przedłużenie linii zabudowy wzdłuż drogi 4KDD	6MNE	42/1							Brak linii zabudowy wynika z konieczności odsumienia się z zabudową 12 od linii lasu oraz 5 m. od linii rozgraniczającej drogi 4KDD. Te ograniczenia nie pozwalają na zagospodarowanie tej części działki o pow. ok. 700 m. kw. pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną MNE.
20	2018-06-11	K.K.S.	Prośba o zmianę minimalnych parametrów działek w wyniku scalenia i podziału. Sugerowana wielkość 1500m	14MNE, 15MNE	475/15, 500/1							Plan ustala minimalne wielkości działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, nie ustala min. pow. działki budowlanej powstałej w wyniku podziału. Przyjęte min pow. działek wynikają z polityki przestrzennej zapisanej w studium - teren położony w strefie ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych. Ekstensywny charakter zabudowy to większe pow. działek budowlanych
20	2018-06-11	K.K.S.	Wniosek o zawężenie projektowanej drogi 6KDW do 6m	9MNE	51/1							Drogę 6 KDW zaprojektowano poprzecznie do długości działek, a zmniejszenie jej szerokości nie wpłynie na sposób zagospodarowania działek.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 15 maja 2019 r.

Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 15 maja 2019 r.

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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t. j.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap I realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 687/XXV/2016 z dnia 28 września 2016r. oraz Nr 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r.

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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 t.j.), 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 t. j.).

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

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia..... roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap I

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w południowo zachodniej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 352 ha.

Powodem przystąpienia do planu było umożliwienie realizacji zespołu zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz prawidłowe poprowadzenie układu komunikacji w nawiązaniu do połączeń zewnętrznych wraz z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną. Plan ten jest zgodny z obowiązującym studium. Na terenie opracowania nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Założeniem projektu planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy Piaseczno, ujętej w studium z 2014 r. oraz obowiązujących przepisów.

Plan przewiduje rozwój terenów zabudowanych (w części zachodniej – strefa B) oraz ochronę terenów wyłączonych spod zabudowy (w części wschodniej – strefa C). Istniejący układ komunikacyjny pozostaje w dotychczasowym przebiegu z lokalnymi uzupełnieniami i zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej. W północno wschodniej części obszaru opracowania projekt planu przewiduje przebieg drogi klasy zbiorczej – zgodnie z założeniami studium.

Z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, pozostawiono kompleksy gruntów rolnych w części północnej.

Według Studium podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan przewiduje rozwój terenów zabudowanych (w części zachodniej – strefa B) oraz ochronę terenów wyłączonych spod zabudowy (w części wschodniej – strefa C).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 19 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r., uwagi do 11 czerwca 2018 r. Na skutek złożonych uwag zdecydowano o podjęciu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r., zmieniającej obszar objęty opracowaniem i etapujący go, poprzez wykluczenie części terenów (4R i 5 R) i ponowienie dla nich procedury, w zakresie wystąpienia do Ministra Rolnictwa o Rozwoju Wsi o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III pod zabudowę mieszkaniową oraz części dz. ew. nr 266 i 272 – działki leśnej o nieustalonym właścicielu oraz działki Skarbu Państwa. Projekt planu w zmienionych granicach opracowania zdecydowano przedłożyć do dalszego procedowania t.j. przedstawienia do uchwalenia. Obszar planu w nowych granicach to ok. 335 ha

W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi zostały wyznaczone
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi,
- park zabytkowy,
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z założeniami studium ustalono funkcje dla poszczególnych obszarów. Wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, wskazano tereny przeznaczone pod funkcje produkcyjno - usługowe, usług rolnictwa i ogrodnictwa, sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Tereny bez prawa zabudowy to tereny lasów oraz tereny w granicach systemu przyrodniczego gminy.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na drogach publicznych klasy zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD).

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której wykazano, iż ustalenia projektu planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby planu miejscowego. Ze względu na zakres planu przewiduje się wydatki związane z wykupem gruntów:
 - pod publiczne drogi i ich poszerzenie;
 - pod realizację inwestycji infrastrukturalnych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i gminy Piaseczno w tym :

- o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu
- o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu .

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu w terminie od 19 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r., gdzie wpłynęło 29 uwag.

W związku z uwagami jakie wpłynęły do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie sposobu zmiany uchwały 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Robert Widz
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

