

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 II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.) 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 2018 r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – etap II, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 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) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 6) szpalery drzew.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

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

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

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

6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

7) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce;

8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;

9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;

10) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

11) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) 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;

13) elementach wodnych – należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;

14) miejscach odpoczynku i rekreacji – należy przez to rozumieć miejsca do sąsiedzkich spotkań w otoczeniu zieleni i małej architektury, t.j. plenerowe siłownie, place zabaw itp.

15) przepisach odrębnych - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNi - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) Z - tereny zieleni;
- 6) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne:
 - KDL – klasy lokalnej,
 - KDD – klasy dojazdowej,
 - b) KPJ - publiczne ciągi pieszo jezdne;
 - c) KDW - droga wewnętrzna;

2. 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.

§ 7.

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 zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie dla nowej zabudowy, zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem;
- 3) 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;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do **12m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

6) dopuszcza się remonty 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.

§ 8.

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, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

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

2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

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

4. Nakazuje się zachowanie 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.

§ 11.

Ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, MNi do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) tereny oznaczone symbolem UP do terenów tereny związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 12.

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, w szczególności 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.
6. Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13.

Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 7.

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

§ 14.

Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczone 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

§ 16.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ komunikacji drogowej złożony z: drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6 m;
- 2) nakaz wyposażenia w plac do zawracania samochodów dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych.

§ 17.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, z wyłączeniem terenów usług publicznych (UP);
- 3) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 4) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki objętej inwestycją w liczbie nie mniej niż 5 dla terenów usług w tym usług publicznych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
2. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 19.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 20.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 23.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podłączenia do wysokoefektywnych źródeł energii o ile jest to możliwe.

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 25.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych;
- 2) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) nakaz zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie;

4) obowiązek wyposażenia działki w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranie selektywne, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.

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

Rozdział 12.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 27.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U, MNi - **20%**,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: UP, Z, Ws, KDL, KDD, KPJ, KDW - **0%**.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 28.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **70%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **30%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,4**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej - **10,0m**,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) 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) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,

- c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - **1 000m²** dla terenów 4MN i 5MN;
 - **1 200m²** dla terenów 1MN;
 - **1300 m²** dla terenów 3MN;
 - **1 500 m²** dla terenów 2MN i 6MN
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-25,0 m**;
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 29.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **60%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **40%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,4**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej - **10,0 m**,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) 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) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,
 - c) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - **700m²** dla **2 MNi i 4 MNi**;
 - **800m²** dla **1 MNi, 3 MNi, 5 MNi**;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-20,0 m**
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 30.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego (w sumie dwa budynki) na jednej działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **60%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **40%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,5**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **10,0 m**,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) 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) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,
 - c) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki **1 000m²**;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-25,0 m**;
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 31.

Dla terenów **usług publicznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi z zakresu gastronomii i handlu,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) elementy wodne;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej 50%;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,6;
 - d) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 10 m;
- 4) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- a) minimalna wielkość działki - **450m²**;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **20,0 m**;
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 32.

Dla terenów **zieleni** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń stanowiąca biologiczną otulinę rowów i cieków wodnych;
 - b) zieleń urządzone;
 - c) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) ścieżki piesze, rowerowe;
 - e) urządzenia melioracji wodnych.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej 30%.

§ 33.

Dla terenów **śródlądowych wód powierzchniowych i rowów wodnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) pomosty, mostki,
 - c) urządzenia melioracji wodnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie wód powierzchniowych,
 - b) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania terenów wód śródlądowych powierzchniowych i rowów wodnych,
 - c) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu.

§ 34.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL (ul. Dobra)** ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów działek, które zgodnie z planem mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,2 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - c) małej architektury.

§ 35.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) małej architektury.

§ 36.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym lokalizacja projektowanego szpalera drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.
- 3) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) małej architektury;
 - b) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 37.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 18,0 m , zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) małej architektury,
 - c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 38.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m oraz plac do zawracania samochodów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:

- a) zieleni,
- b) małej architektury,
- c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 39.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KPJ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) małej architektury,
 - c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 40.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KPJ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) małej architektury,
 - c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 41.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KPJ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m oraz plac do zawracania samochodów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) małej architektury,
 - c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

§ 42.

Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m oraz plac do zawracania samochodów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:

- a) zieleni,
- b) małej architektury,
- c) miejsc odpoczynku i rekreacji.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 44.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

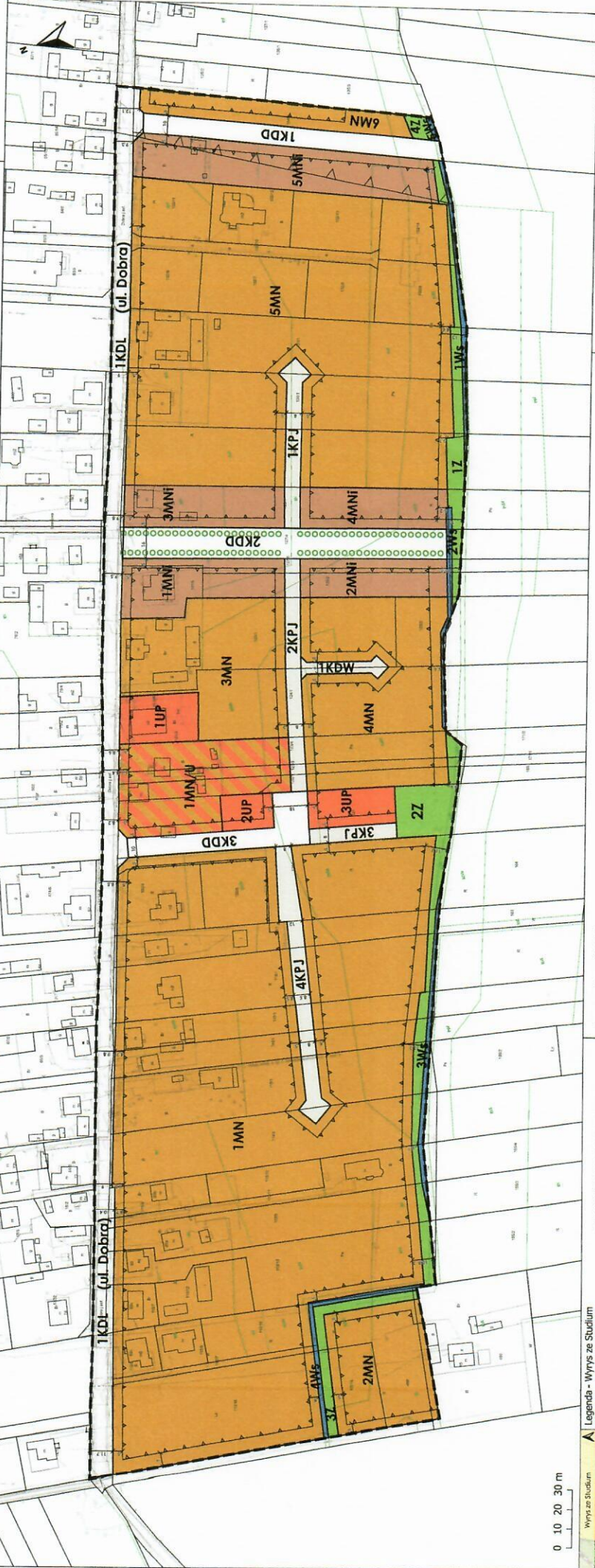
§ 45.

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

Magdalena Zukowska-Kręba


Radca Prawny
WA/4499

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap II



Legenda - Wyrus ze Studium

- Graniczka MPZP - studium
- DOMINIUM PRZEZNACZENIE TERENÓW
- TERENY MIESZKANIOWE
- TERENY LEŚNE
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
- GRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Legenda - MPZP

Oznaczenia graficzne, będące ustatieniami planu

- MPZP - tereny rezerwacji (niezakończony)
- UP - tereny uciążliwych publicznych
- Z - tereny zielone
- NZ - tereny wód powierzchniowych i studziennych
- W - tereny wód podziemnych
- W - wyznaczenie linii zabudowy
- W - wyznaczenie linii zabudowy w terenach
- W - wyznaczenie linii zabudowy w terenach

Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
- W - tereny wód powierzchniowych i studziennych
- W - tereny wód podziemnych

Oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych

- graniczka województwa, obszaru Chronionego Krajobrazu

Legenda - MPZP

Oznaczenia graficzne, będące ustatieniami planu

- MPZP - tereny rezerwacji (niezakończony)
- UP - tereny uciążliwych publicznych
- Z - tereny zielone
- NZ - tereny wód powierzchniowych i studziennych
- W - tereny wód podziemnych
- W - wyznaczenie linii zabudowy
- W - wyznaczenie linii zabudowy w terenach
- W - wyznaczenie linii zabudowy w terenach

Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
- W - tereny wód powierzchniowych i studziennych
- W - tereny wód podziemnych

Oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych

- graniczka województwa, obszaru Chronionego Krajobrazu

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- Obszar Chronionego Krajobrazu (OCK)
- SYSTEM PRZYRODNICZY CANAL
- Graniczka chroniąca wód powierzchniowych i studziennych
- Graniczka chroniąca wód podziemnych
- Graniczka chroniąca wód powierzchniowych i studziennych

ODCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Obszar Ochrony Zabytków Kultury (OZK)
- Graniczka OZK
- Graniczka OZK

PODSZTALE OGRANICZENIA

- Graniczka OZK
- Graniczka OZK

OZNAČENIA OGÓLNE

- Graniczka OZK
- Graniczka OZK

Wzrost ze Studium

0 10 20 30 m

Oznaczenia na tle Gminy Pleszewo

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap II

RYSunek PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
Umłod współrzednych EPSG:2178

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - nr licencji GEK.6542.2267.2022.141B_p

Adres:
Burmistrz Miasta i Gminy Pleszewo
Wykonawca:
mgr inż. arch. Anna Polańska-Włga
mgr inż. arch. Maciej Matysiak
mgr inż. arch. Anna Polańska-Włga
mgr inż. arch. Anna Polańska-Włga
mgr inż. arch. Anna Polańska-Włga

Załącznik Nr 2a do uchwały Nr

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
dotyczy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 3.02.2022 r. do 6.03.2022 r.**

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjator (nazwisko i imię) zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza ¹ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2022-02-28	Z. B. Z. S. G. D.	Zaprojektowanie drogi 4KJP wzdłuż rowu 3Ws: <ul style="list-style-type: none"> • umożliwi to scalenie działki 117/1 i 116/1 i uzyskanie frontu działki 25 m według zapisów projektu Uchwały oraz minimalną wielkość działki 1200 m² • w rowie przy każdej działce wybudowane są szerokie przepusty, co umożliwi obustronny dostęp do działek • uzyskanie dostępu do działek za rowem (możliwość scalenia działki 160/1 i 161/1) • przy pozostawieniu drogi według obecnego projektu działka 117/1 i 116/1 nie uzyska minimalnych wymagań zawartych w proj. Uchwale. Scalenie tych działek będzie niekorzystne ze względu na brak dostępu do działek za rowem, będących własnością wnioskodawców. 	117/1, 116/1	4KJP		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zaprojektowanie publicznego ciągu pieszo-jednego 4KJP wzdłuż rowu spowoduje konieczność likwidacji terenów zieleni oznaczonych w projekcie planu jako ZZ, która stanowi teren przewidziany dla terenów zabudowy. Zaproponowana droga nie obsłuży działek zlokalizowanych po drugiej stronie rowu, gdyż w obecnie obowiązującym projekcie planu miejscowym zaprojektowano zieleń, a dopiero za nią zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą 7KDD stanowiącą obsługę komunikacyjną terenów MN. Minimalna wielkość i szerokość frontu działki, która powstanie ze scalonych działek, po wydzieleniu zaprojektowanego publicznego

									ciągu pieszo jezdniego 4KPI, będzie zgodna z zapisami projektu uchwały.
2	2022-03-09	J. P.	Zaprojektowanie drogi 4KPI wzdłuż rowu 3WS. Dzięki zaprojektowaniu drogi wzdłuż rowu, działka 115/1 nie zostanie podzielona na pół, co dało by lepszą możliwość jej zagospodarowania.	115/1	4KPI	Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	Zaprojektowanie publicznego ciągu pieszo jezdniego 4KPI wzdłuż rowu spowoduje konieczność likwidacji terenów zieleni oznaczonych w projekcie planu jako 2Z, która stanowi teren przewidziany dla terenów zabudowy.	
3	2022-03-14	Z. P.	<ul style="list-style-type: none"> Likwidacja części planowanej drogi 1KPI tak, aby nie przebiegała przez działkę wnioskodawcy (dz. nr 132/7). Zmiana warunków zabudowy tak, aby można było wybudować bliźniak lub dom dwurodzinny, Pozostawienie (nie wycinanie) istniejących, starych drzew. <p>Nowa droga na wskazanym fragmencie planu nie jest potrzebna, gdyż działka ma wykupiony udział w drodze (działka nr 132/10) dochodzącej do drogi 1KDD. Wprowadzenie drogi przelotowej skutkuje ogólnodostępnym terenem i mniej bezpiecznym.</p> <p>Droga nie jest potrzebna, gdyż istnieje już tu droga dojazdowa do pięciu posesji.</p> <p>Skrócenie zaplanowanej drogi nie spowoduje wyłączenia nikogo z dostępu do drogi.</p> <p>Droga została zaprojektowana tak, ze wszystkie drzewa na działce musiałby być wycięte.</p> <p>Plan uniemożliwia budowy bliźniaka lub osobnego mieszkania, a planowana droga ogranicza wielkość domu i zmniejsza powierzchnię działki o 300 m².</p>	132/7, 132/10	1 KPI 1MN	Nieuwzględniona w części	Nieuwzględniona w części	<p>Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany warunków zabudowy, aby można wybudować bliźniak lub dom dwurodzinny.</p> <p>Projekt planu stanowi etap uchwalonego w 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, jednolokalową. W związku z powyższym wprowadzono takie zapisy w przedmiotowym projekcie planu aby zachować spójność z ustaleniami planu obowiązującego.</p>	

Załącznik Nr 2b do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 2023

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
 dotyczący wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 19.09.2022 r. do 10.10.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjały (nazwisko i imię) zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	2022.10.17	S.E. S.J.	1. Brak zgody na wyznaczony przebieg drogi 2KPJ w miejscowości Runów, jeśli powstałe po wydzieleniu tereny nie spełnią normatywnych wymagań budowlanych. Jeśli po wyznaczeniu drogi działka nie będzie miała wyznaczonej powierzchni 1000 m ² prosba o zmniejszenie wymaganej wielkości działki, aby pozostała działką budowlaną.	122/1 123/3 166 (działka poza obszarem opracowania 171/1 (działka poza obszarem opracowania))	2KPJ 4MN		Nieuwzględniona w części		Nieuwzględniona w części		Działki będące w granicy opracowania projektu planu tj. dz. nr ew. 122/1 i 123/3, po wydzieleniu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 2KPJ będą tworzyły tereny o powierzchniach zgodnych z ustaleniami planu (uwzględnienie uwagi w zakresie możliwości wydzielenia działek budowlanych). Z uwagi na powyższe nie ma konieczności zmiany przebiegu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KPJ (nieuwzględnienie uwagi w zakresie likwidacji drogi 2KPJ)
2	2022-10-27	K.Z.	Odwolanie od projektu zagospodarowania przestronnego dla terenu Runów 033 oraz decyzji podjętych w przedmiotowej sprawie.	119/1	1MN 4KPJ		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona		Nie sprecyzowano przedmiotu uwagi.
3	2022-10-27	W.A.	Brak zgody na zaprojektowanie drogi 4KPJ. Wytyczona w projekcie droga jest bardzo szeroka i nierównomierna (od 8 do 12 m)-tworzy trapez. To wpływa na kształt powierzchni pozostałej	120/3 120/5	1MN 4KPJ		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona		Zmiana szerokości publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 4KPJ (12m – 8m) wynika z uwzględnienia granic własności działek nr ew. 120/5 i 120/3

									działki. Rozwiązanie jest niekorzystne i nieekonomiczne dla wnioskodawcy. Działki nr ew. 120/5, 120/3 i 120/2 mają już dostęp do dróg publicznych 3KDD i 3KPJ, wyznaczonych w planie. Ponadto działki dalszych sąsiadów nie spełniają warunków zabudowy, bo mają za małą powierzchnię, więc wytyczenie drogi w tym przypadku mia się z celem. Prośba o zaprojektowanie drogi od lasu.
4	2022-10-28	J.R.	Zaprojektowanie drogi 4KPJ jak najbliższej rowu 3Ws.	118/1	4KPJ	Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	oraz propozycji podziałów kolejnych działek budowlanych. Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wyniku propozycji podziałów działek lub ich scaleń i podziałów, które spełniają normatyw w powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ. Wyznaczenie ciągu 4KPJ od drogi zaprojektowanej od strony lasu nie ma uzasadnienia, gdyż w tym rejonie planu nastąpiły wydzielenia pod kolejne działki z zapewnioną obsługę komunikacyjną od ul. Dobrej. Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wyniku propozycji podziałów działek lub ich scaleń i podziałów, które spełniają normatyw w powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ. Zmiana lokalizacji ciągu 4KPJ bliżej rowu jest nieracjonalna, ponieważ spowoduje konieczność wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych lub służebności do obsługi komunikacyjnej działek powstałych w środkowym trzędzie, co w efekcie zwiększy powierzchnię komunikacyjną.	

5	2022-10-28	Z.B. Z.S.	Zaprojektowanie drogi 4KPJ jak najbliższej rowu 3Ws.	117/1	4KPJ	Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	<p>Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wymiaku propozycji podziałów działek lub ich scaleń i podziałów, które spełniają normatyw powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ.</p> <p>Zmiana lokalizacji ciągu 4KPJ bliżej rowu jest nieracjonalna, ponieważ spowoduje konieczność wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych lub służebności do obsługi komunikacyjnej działek powstałych w środkowym rzędzie, co w efekcie zwiększy powierzchnię komunikacyjną.</p>
6	2022-10-28	G.D.	Zaprojektowanie drogi 4KPJ jak najbliższej rowu 3Ws.	116/1	4KPJ	Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	<p>Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wymiaku propozycji podziałów działek lub ich scaleń i podziałów, które spełniają normatyw powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ.</p> <p>Zmiana lokalizacji ciągu 4KPJ bliżej rowu jest nieracjonalna, ponieważ spowoduje konieczność wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych lub służebności do obsługi komunikacyjnej działek powstałych w środkowym rzędzie, co w efekcie zwiększy powierzchnię komunikacyjną.</p>

7	2022-10-28	J.P.	Zaprojektowanie drogi 4KPJ jak najbliższej rowu 3Ws.	115/1	4KPJ		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wyniku propozycji podziałów działek lub ich scateń i podziałów, które spełniają normatyw powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ.
8	2022-10-28	O.K.	Zaprojektowanie drogi 4KPJ jak najbliższej rowu 3Ws.	114/1	4KPJ		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Lokalizacja ciągu 4KPJ w centralnej części terenu IMN umożliwi bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowowydzielanym działkom budowlanym po stronie północnej i południowej. Miejsce przebiegu ciągu 4KPJ wyznaczono w wyniku propozycji podziałów działek lub ich scateń i podziałów, które spełniają normatyw powierzchni ustalony w projekcie planu. Ciąg 4KPJ włącza się do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDD i stanowi spójny i ciągły układ komunikacyjny wraz z drogami oznaczonymi symbolami: 2KPJ, 2KDD, 1KPJ.

9	2022-10-31	K.L.	Wykreślenie z projektu planu drogi wewnętrznej IKDW wyznaczonej na dz. nr ew. 125/1. Wyznaczenie tej drogi nie jest konieczne i znacząco pogorszy wartość działki.	125/1	IKDW			Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	Właściciele działki nr ew. 124/1, na której zlokalizowana jest również droga wewnętrzna oznaczona w projekcie planu symbolem IKDW nie wyrazili sprzeciwu zaprojektowania przedmiotowej drogi.	rzędzie, co w efekcie zwiększy powierzchnię komunikacyjną.
10	2022-10-31	P.M.	Zawarcie w uchwale adnotacji o możliwości zabudowy na działkach o nieregularnej powierzchni, które powstały poprzez wydzielenie pasa drogowego.	126/2 127/6	1MNi 2MNi 2KPJ			Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	Nie ma potrzeby wprowadzania takiego zapisu, gdyż działki nr 126/2 i 127/6, po wydzieleniu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 2KPJ będą tworzyły tereny o powierzchniach określonych w ustaleniach szczegółowych projektu planu.	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2023 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 II**, 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 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej projektem planu) sporządzany jest na podstawie uchwały nr 1516/LII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 października 2010 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033, z wyłączeniem obszaru ograniczonego północną linią rozgraniczającą ul. Dobrej, zachodnią linią rozgraniczającą ul. Solidarności, linią przebiegającą w odległości 300 m od linii rozgraniczającej ul. Dobrej i wschodnią linią rozgraniczającą drogi o nr ew. 400 oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty projektem planu stanowi etap II i został wydzielony z całości opracowania na podstawie uchwały nr 1537/L/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 sierpnia 2018 r. Powierzchnia terenu objętego niniejszym planem wynosi ok. 12,2 ha. Etap I o powierzchni ok 336 ha został uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 242/XI/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 czerwca 2019 r.

Powodem przystąpienia do planu było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w oparciu o kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego przewidziane w studium dla obrębu ewidencyjnego Runów i PGR Runów. Obszar objęty granicą planu określoną jako etap II stanowi tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i taka funkcja jest dominującym przeznaczeniem zapisanym w projekcie planu.

Według Studium podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany w strefie B - ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej, w części B-5 - ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych.

Założeniem projektu planu jest ustalenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo jednorodzinne oraz wskazanie obsługi komunikacyjnej. W granicach projektu planu przeważają działki prywatne, działki gminne stanowi działka z budynkiem świetlicy oraz działki w pasie ulicy Dobrej, która jest obecnie jedyną drogą publiczną. Znajdują się tu również działki Skarbu Państwa, na których zaprojektowano drogi publiczne klasy dojazdowej. Zaproponowany wewnętrzny układ komunikacyjny, dla którego obsługą zewnętrzną jest ul. Dobra (KDL) składający się z dróg dojazdowych – odchodzących od ul. Dobrej, poprzecznych publicznych ciągów pieszo jezdnych oraz uzupełniających nieprzelotowych dróg prywatnych wynika z analizy możliwości podziału działek rolnych na działki przeznaczone pod przyszłe zainwestowanie. Dla terenów MN i MN/U powierzchnie działek wynoszą od 1000 m² do 1500 m². Tereny wytypowane jako MNi to mniejsze działki o pow. 700 m² i 800 m². Dla wszystkich terenów mieszkaniowych (MN, MN/U, MNi) ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Oprócz przeznaczenia pod mieszkalnictwo jednorodzinne, funkcją uzupełniającą są tereny usług publicznych (UP) oraz możliwość realizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U. Ochroną objęto istniejące rowy wodne w części południowej wraz z buforem terenów zielonych.

W granicach opracowania występują grunty rolne klasy III dla których uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.051/602-495/03 wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,31ha gruntów rolnych klasy III.

Część wschodnia terenu objętego planem we fragmencie znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), co zostało zapisane w tekście projektu planu.

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.

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 tereny usług publicznych;
 - pod publiczne drogi i ich poszerzenie;
 - pod publiczne ciągi pieszo - jezdne;
 - 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 wyłożeniach do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznych i zbieraniu uwag
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego 2022 r. do 6 marca 2022 r., termin składania uwag do dnia 27 marca 2022 r. oraz w dniach od 19 września 2022 r. do 10 października 2022 r., termin składania uwag do dnia 31 października 2022r.

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.

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

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Putkiewicz