

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 719/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW zmienioną uchwałą Nr 1295/LXVII/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 marca 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, uchwalonej uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1, obejmujący teren obrębu Orzeszyn ograniczony północną i wschodnią granicą obrębu Orzeszyn, następnie południową granicą obrębu Orzeszyn do zachodniej granicy działki nr 15, następnie w odległości 60 metrów na południe od działki 167/1 aż do zachodniej granicy działki nr 7 w kierunku północnym, zachodnią granicą działki nr 37, następnie północnymi granicami działek nr 38/1, 39/1, 40/6, 40/5, 40/3, 40/2, 40/1, 41/3, 41/2, 41/1, 42, 43, 44, 45, 46, 47/15, 47/11, 47/8, a następnie w kierunku północnym w odległości 80 metrów na wschód od działki nr 174 aż do południowej i wschodniej granicy działki nr 103/4, północną granicą nr 103/5 i w kierunku północnym przez granicę działki 107/11 aż do granicy działki nr 111, następnie południową granicą działki nr 111 aż do zachodniej granicy działki 174, następnie w kierunku północnym zachodnią granicą działki nr 174 zgodnie z rysunkiem planu, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Plan składa 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 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.**

1. W niniejszej uchwale ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. W niniejszej uchwale nie ustala się:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
  - 2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

### § 3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) **działce własnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, w tym działkę budowlaną, w stosunku do których inwestor lub użytkownik posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;

5) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;

6) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;

7) **przejsiach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przejsia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;

8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;

9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej;

11) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne wydzielone w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

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

#### § 4.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

1) granica planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg i symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;

4) linie zabudowy, wyznaczone jako obowiązujące i nieprzekraczalne;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) parametry pasa drogowego i linii zabudowy wyrażone w metrach;

7) granica systemu przyrodniczego gminy.

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

- 1) granica obszaru NATURA 2000 PLH140055 Łąki Soleckie;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) pomnik przyrody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego warstwę informacyjną.

#### § 5.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ/R**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów i zbiorników wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

#### § 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni przyulicznej w pasach drogowych.

#### § 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie, granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody, dla których nakazuje się uwzględnić uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności powołujących te obszary, planów ochrony, planów zadań ochronnych;
- 2) w zakresie ochrony roślinności:
  - a) nakaz objęcia ochroną istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń ulic, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych,
  - b) Nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

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

3) w zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

a) zakaz niszczenia, zasypywania, zanieczyszczenia i kanalizowania (z wyjątkiem przepustów pod drogami) znajdujących się na terenie objętym planem miejscowym rowów odwadniających oraz innych cieków i zbiorników wodnych,

b) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej rowów i zbiorników wodnych,

c) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,

d) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,

e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,

f) zakaz budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, służących retencjonowaniu nadmiaru wód opadowych i roztopowych i innych zbiorników retencyjnych w granicach obszaru 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie,

g) dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce,

h) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, w szczególności uszkodzania, przerywania i likwidowania sieci drenarskiej i urządzeń melioracyjnych,

i) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych;

4) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko: zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

5) kwalifikację terenów MN, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 8.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych nr ew. AZP: 61-67/28, 61-67/29, 61-67/31, 61-67/32, w formie stref ochrony konserwatorskiej, których granice wskazuje się na rysunku planu;

2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 9.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

2) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

3) dopuszczenie remontów, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pod warunkiem, że prace te nie wywołają zwiększenia powierzchni zabudowy w tym pasie;

- 4) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy linią ograniczającą terenów ZL a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) w zakresie zasad kształtowania architektury budynków mieszkalnych:
- a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych,
  - c) dopuszczenie stosowania okładzin z konglomeratów kamiennych i kompozytów drewnianych,
  - d) nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  w budynkach mieszkalnych na terenach MN,
  - e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich (w tym dachów pokrytych roślinnością) lub spadzistych o kącie nachylenia połaci  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  w budynkach gospodarczych,
  - f) nakaz stosowania dla dachów spadzistych dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie kolorów od czerwonego do brązowego,
  - g) dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących i bliźniaczych na terenach MN,
  - h) dopuszczenie lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży pod następującymi warunkami:
    - wysokość tych budynków nie może przekraczać 6,0 m,
    - na terenach MN na jednej działce budowlanej może być zrealizowany nie więcej niż jeden garaż albo jeden budynek gospodarczy,
- 6) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## § 10.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym granicami planu miejscowego nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nakaz stosowania minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1300 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup> (na 1 budynek jednolokalowy w zabudowie bliźniaczej) oraz 1300 m<sup>2</sup> (na 1 budynek dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej);
- 3) nakaz stosowania minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 14 m (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej);
- 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego w granicach od 80o do 100o;
- 5) nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu, przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych.

## § 11.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogę klasy **L**, ul. Klonową, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL**;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczanych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolami **MN** poprzez drogę klasy **L**, ul. Klonową, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL**;
- 3) wskazuje się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) droga klasy lokalnej, ul. Klonowa – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** – o szerokości minimalnej – 13,5 m i maksymalnej – 18,3 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) droga pieszo-jezdna – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **6KDPJ** – o szerokości minimalnej – 6,6 m i maksymalnej – 20,4 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie realizacji dróg pieszo-rowerowych i konnych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 3 m;
- 5) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, obejmujących miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) dla handlu i usług wbudowanych: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej.

## § 12.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu gminnego,
  - b) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
  - c) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju – DN 25;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakaz objęcia obszaru objętego planem miejscowym gminnym systemem kanalizacji,
  - b) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i tzw. „szamb ekologicznych”,
  - d) dopuszczenie, do czasu pełnej realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej, budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb), wyłącznie na terenie **MN** i pod warunkiem zaopatrzenia budynków w wodę z wodociągu gminnego,

- e) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 32;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w obrębie działki własnej,
  - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych z dróg utwardzonych, publicznych i wewnętrznych oraz z parkingów utwardzonych do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne, w tym do rowów, studni chłonnych, na teren biologicznie czynny działki bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wody na tereny sąsiednie lub tworzenia się na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu,
  - d) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 32;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej o mocy mikro instalacji (z wyłączeniem energii wiatru), z wykorzystaniem wyłącznie technologii czystych ekologicznie i paliw ekologicznych,
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe nieodnawialne oraz turbin wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,
  - b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociagowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 32;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
  - b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy mikro instalacji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych lub napowietrznych,
  - e) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych jako słupowych lub wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 7) w zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz zagospodarowania 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,

- b) dopuszczenie zagospodarowania odpadów zielonych w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów, instalacjach zastępczych funkcjonujących w obrębie danego regionu lub w kompostownikach, służących potrzebom własnym i zorganizowanych w obrębie działki budowlanej,
- c) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- d) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakaz wyposażenia poszczególnych działek budowlanych lub ich zespołu, w urządzenia oraz miejsce, służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbiórki selektywnej, o wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów, z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru.

### § 13.

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych lub organizacją plenerowych imprez publicznych.

### § 14.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, ZŁ, ZŁ/R, WS, KDL, KDPI.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

### § 15.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MN, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolno stojących i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 1300 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup> (na jeden budynek jednolokalowy w zabudowie bliźniaczej) oraz 1300 m<sup>2</sup> (na 1 budynek dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej);
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
  - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 6, 7;
- 4) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów ustala się zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz ich pozostałe parametry – zgodnie z § 10.

## § 16.

Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej,
  - b) dopuszczenie utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) lub materiałów do nich zbliżonych (konglomeraty kamienne, kompozyty drewniane) dostosowanych do naturalnego charakteru terenu, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) dla terenu **2ZL** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

## § 17.

Wyznacza się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZŁ, 2ZŁ, 3ZŁ, 4ZŁ, 5ZŁ**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej i rolniczej,
  - b) dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,

- d) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów **1ZŁ**, **2ZŁ**, **4ZŁ**, położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie, oraz przy uwzględnieniu ograniczeń i zakazów w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - e) dopuszczenie budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych, z wyłączeniem terenów **1ZŁ**, **2ZŁ**, **4ZŁ** położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów detalu urbanistycznego, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych, rowerowych i konnych,
  - b) dla terenów **2ZŁ**, **3ZŁ** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

### § 18.

Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZŁ/R**, **2ZŁ/R**, **3ZŁ/R**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej i rolniczej,
  - b) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem części terenów **1ZŁ/R** i **2ZŁ/R** położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki u
  - d) dopuszczenie budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych, z wyłączeniem części terenów **1ZŁ/R** i **2ZŁ/R** położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych, rowerowych i konnych,
  - b) dopuszczenie zachowania, z prawem do remontów lub przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
  - c) dla terenów **1ZŁ/R**, **2ZŁ/R**, **3ZŁ/R**, nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

### § 19.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów i zbiorników wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – zbiorniki wodne i rowy melioracyjne;
- 2) w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się utrzymanie istniejących oraz dopuszczenie realizacji nowych urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz elementów detalu urbanistycznego, służących wyłącznie funkcji podstawowej terenów;
- 3) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

### § 20.

Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Pk t	Symbol terenu	Klasa funkcjonalno-techniczna ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1)	<b>1KDL</b>	Lokalna	Zmienna, od 13,5 do 18,3 zgodnie z rysunkiem planu	Ustala się zachowanie rowu odwadniającego w pasie drogowym oraz dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
2)	<b>6KDPJ</b>	Pieszno-jezdna	Zmienna, od 6,6 do 20,4 (zawrotka)	

### Rozdział 3. Ustalenia końcowe

### § 21.

W obszarze objętym granicami planu miejscowego traci moc Uchwała nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Orzeszyn (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276, poz. 7191 z dnia 24.10.2002 r.).

### § 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

### § 23.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### § 24.

Uchyla się Uchwałę nr 1318/LXIX/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1

### § 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia



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

Ip.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres 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 w sprawie Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	13.09.2021	KE, KB	1. Objęcie całej nieruchomości terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obszar 9MN	13	9MN, 4R		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Sprzecznosc ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2	16.09.2021	ŻH, ME, PK	1. Objęcie nieruchomości strefą MN, tj. terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12	9MN, 4R		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Sprzecznosc ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

3		3ZŁ	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Uwzględniono zmianę przeznaczenia w innym zakresie niż wynikało to z uwagi. Zachowano wymaganą w rozporządzeniu o WOCH odległość linii zabudowy 20 m od zbiorników wodnych i ustalenia obowiązującego planu. Proponuje się wyłączyć do kolejnego etapu sporządzenia planu, w celu podjęcia negocjacji z Właścicielami działki.
	1. Zmiana przeznaczenia projektowanego terenu łąk i pastwisk (3ZŁ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dla działki 47/4 (pas około 90 m wzdłuż ulicy Kasztanowej)	3ZŁ	uwzględniono	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Proponuje się wyłączyć do kolejnego etapu sporządzenia planu, w celu podjęcia negocjacji z Właścicielami działki w zakresie przebiegu rowu odwadniającego i drogi.
	2. Zmiana przeznaczenia projektowanego terenu łąk i pastwisk (5ZŁ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dla działki 47/4 (pas około 110 m wzdłuż ulicy Kasztanowej)	5ZŁ	uwzględniono	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	To by wymagało wykupu przez MiG Piaseczno - art. 211 ust 3 i 214 ustawy prawo wodne
	3. Wyznaczenie terenu wód powierzchniowych 3WS jako teren rowu publicznego, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami	3WS	uwzględniono	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Jw.
	4. Pozostawienie nie szerszych jak 5m pasów zieleni publicznie dostępnej wzdłuż cieków wodnych, i wyznaczenie ich jako tereny realizacji celu publicznego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 6 pkt 4 i 9c) w nawiązaniu do art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	-	uwzględniono	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	

17.09.2021	LE	<p>5. Oznaczenie w projekcie planu pozostajej części działki 47/4 (części działki nie będącej przedmiotem uwag pkt 1 i 2), zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, to znaczy grunty orne z ewidencji jako tereny rolnicze oznaczone symbolem R a grunty zielone i nieużytki jako tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem Zł</p>	47/4	3Zł, 5Zł	nie uwzględni ono	nie uwzględni ono	nie uwzględni ono	<p>Uwaga bezzasadna. Przeznaczenie terenów w planie nie musi być zgodne z klasyfikacją bonitacyjną gruntów, plan nie jest dokumentem którego zadaniem jest jej odzwierciedlenie. Uprawy polowe wymagają bardziej intensywnego nawożenia, co nie jest wskazane w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu (spływ powierzchniowy do rowów z otaczających terenów).</p>
		<p>6. W przypadku negatywnego rozpatrzenia uwag 1-5 prośba o wyłączenie działki z procedury i pozostawienie terenu w zasięgu obecnie obowiązującego planu tj. plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn uchwalnego uchwałą nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. oraz wprowadzenie formalnej zmiany (ograniczenie zakresu terenowego o działkę nr 47/4) w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla terenu w obrębie ewidencyjnym Orzeszyn oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Chojnów zmiennej uchwałą nr 457/XIX/2020 Rady miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2020 roku</p>		-	nie uwzględni ono	nie uwzględni ono	nie uwzględni ono	<p>Część działki wskazana do objęcia kolejnym etapem sporządzenia planu.</p>

5. Uwaga do par. 17 pkt 2 lit. c: wniesienie zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1,0	Ze względu na krajobrazowy pożądany charakter obiektów usługowych, a tym samym wskaźniki urbanistyczne dla terenów usług są w projekcie planu tożsame ze wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	Jw.
6. Uwaga do par. 17 pkt 2 lit. f: wniesienie zmiany na minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%		nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	
7. Uwaga do par. 9 pkt 5 lit. b i f: wniesienie zmiany wykreślenia zapisu zakazu stosowania blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych oraz o zmianę zapisu dotyczącego wyłączenie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, poprzez dodanie blachy trapezowej. W zakresie kolorystyki wniesienie uwagi o dodanie kolorów w odcieniach szarości i grafitu.	Ograniczenie materiałów budowlanych w proj. planu stuzić ma poprawie wizualnych walorów obiektów. Uwaga dotycząca kolorystyki - beżasadna - szarość jest wymieniona w ustaleniach planu, a grafit jest jej odcieniem.	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	
8. Uwaga do par. 11 pkt 6 lit. a: wniesienie zmiany: dla handlu i usług nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde (...) dalej bez zmian		uwzględniono	uwzględniono	uwzględniono	uwzględniono	uwzględniono	
9. Uwaga do par. 16 pkt 1: - dla terenów 1MN/U, 2MN/U - wniesienie uwagi o wykreślenie słowa "jednolokalowa" tam gdzie mowa o zabudowie mieszkaniowej jednolokalowej	Dopuszczenie 2 lokali w 1 budynku mieszkalnym spowodować mogłoby de facto lokalizację zabudowy wielorodzinnej - 4 lokale w 1 budynku mieszkalnym, co jest sprzeczne zasadami ochrony ładru przestrzennego na terenach wiejskich.	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	

4	20.09.2021	SM WA	1. Odrolnienie działki i umożliwienie wytyczenia drogi dojazdowej do projektowanych działek	113/1	3MN, 3R,1ZŁ			nie uwzględniono		nie uwzględniono	Nie ma możliwości zapewnienia dojazdu do działki
5	20.09.2021	LD	1. Objęcie całej nieruchomości terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obszar 9MN	14	9MN, 4R, ZŁ			nie uwzględniono		nie uwzględniono	Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
6			1. Zmiana przeznaczenia projektowanego terenu łąk i pastwisk (3ZŁ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i dostosowanie przez to rozwiązań projektu planu do obowiązującego SUIKZP Miasta i Gminy Piaseczno i wyeliminowanie z projektu sprzeczności z tym dokumentem, a co za tym idzie o zmianie przebiegu linii zabudowy na terenie 19MN, aby mogły być one kontynuowane na terenie objętym uwagą dla działki 50/2 (pas około 90 m wzdłuż ulicy Kasztanowej)		3ZŁ	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Powiększono zasięg terenów MN z 80 do 90 m od ul. Klonowej. W projekcie planu zachowano odległość zabudowy 20 m od zbiornika wodnego, wynikającą ze studium i rozporządzenia o WOCH. Proponuje się wyłączenie części terenu objętego uwagą do kolejnego etapu sporządzenia planu.
			2. Wyznaczenie terenu wód powierzchniowych 3WS jako teren rowu publicznego, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami		3WS			nie uwzględniono		nie uwzględniono	To by wymagało wykupu przez MiG Piaseczno art. 211 ust 3 i 214 ustawy prawo wodne.
			3. Pozostawienie nie szerszych jak 5m pasów zieleni publicznie dostępnej wzdłuż cieków wodnych, i wyznaczenie ich jako tereny realizacji celu publicznego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami					nie uwzględniono		nie uwzględniono	Jw.

20.09.2021	SB	<p>4. Oznaczenie w projekcie planu pozostałej części działki 52/2 (części działki nie będącej przedmiotem uwagi pkt 1), zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, to znaczy grunty orne z ewidencji jako tereny rolnicze oznaczone symbolem R a grunty zielone i nieużytki jako tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem Zł</p>	50/2		nie uwzględniono	nie uwzględniono	<p>Uwaga bezzasadna. Przeznaczenie terenów w planie nie musi być zgodne z klasyfikacją bonitacyjną gruntów, plan nie jest dokumentem którego zadaniem jest jej odzwierciedlenie. Uprawy polowe wymagają bardziej intensywnego nawożenia, co nie jest wskazane w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, biorąc pod uwagę kształtowanie terenu (spływ powierzchniowy do rowów z otaczających terenów).</p>
		<p>5. W przypadku negatywnego rozpatrzenia uwag 1-4 prośba o wyłączenie działki z procedury i pozostawienie terenu w zasięgu obecnie obowiązującego planu tj. plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn uchwalnego uchwałą nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. oraz wprowadzenie formalnej zmiany (ograniczenie zakresu terenowego o działkę nr 50/2) w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla terenu w obrębie ewidencyjnym Orzeszyn oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Chojnów zmiennej uchwałą nr 457/XIX/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2020 roku</p>			nie uwzględniono	nie uwzględniono	<p>Część działki wskazana do objęcia kolejnym etapem sporządzenia planu.</p>

7	20.09.2021	JR	<p>1. Niezgodność projektu MPZP z SUJKZP - przeznaczenie części działki nr ew 188/3 położonej poza granicą obszaru Natura 2000 pod uprawy rolne onz. 3R</p> <p>2. Zakończenia ciągu pieszo-jezdnego (16KDpj) na wysokości istniejącej bramy wjazdowej przy działce 188/2 - niezgodne z ewidencją gruntu i mapami geodezyjnymi - droga powinna być poprowadzona na całej długości, zgodnie z ewidencją i naniesieniami na mapie</p> <p>3. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 16KDpj w odległości 12m od linii rozgraniczającej drogi, na działce nr ew 188/2</p> <p>4. Niejednoznaczne oznaczenie granicy obszaru Natura 2000 co może w przyszłości powodować różną interpretację tej granicy. Niezgodne z SUJKZP usytuowanie. Czy błąd jest w projekcie MPZP czy w SUJKZP</p>	188/2 188/3	20MN, 3R			nie uwzględniono	nie uwzględniono	Część działki położona poza Obszarem Natura 2000, na której Studium wskazuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie spełnia wymagań działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu - 1300 m <sup>2</sup> dla budynków wolno stojących i 800 m <sup>2</sup> dla 1 segmentu budynku bliźniaczego (1600 m <sup>2</sup> dla całego budynku). Ma ona powierzchnię ok. 750 m <sup>2</sup> .
			nie uwzględniono						Ciąg 16KDpj można przedłużyć, ale nie służyłby on obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych innych niż dz. nr ew. 188/2, do której zapewnienia on dojazd. Proponuje się objęcie części terenu objętego wnioskiem kolejnymi etapami sporządzenia planu.	
			nie uwzględniono						Linia zabudowy wyznaczona jest jako kontynuacja linii istniejącej, w odległości 20 m od zbiornika wodnego.	
									Uwaga niezrozumiała. Granica jest warstwą referencyjną planu, moc prawną ma ta ustalona w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Soleczkie PLH140055, Dz.U. Woj. Maz. z 2017 r., poz. 12468.	

5. Uwaga do par. 17 pkt 2 lit. c: wniesienie zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1,0	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	tekst planu	Ze względu na krajobrazowy pożądany charakter obiektów usługowych, a tym samym wskaźniki urbanistyczne dla terenów usług są w projekcie planu tożsamy ze wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Uwaga do par. 17 pkt 2 lit. f: wniesienie zmiany na minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	tekst planu	Jw.
7. Uwaga do par. 9 pkt 5 lit. b i f: wniesienie zmiany wykreślenia zapisu zakazu stosowania blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych oraz o zmianę zapisu dotyczącego wyłączenie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, poprzez dodanie blachy trapezowej. W zakresie kolorystyki wniesienie uwagi o dodanie kolorów w odcieniach szarości i grafitu.	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	tekst planu	Ograniczenie materiałów budowlanych w proj. planu służyć ma poprawie wizualnych walorów obiektów. Uwaga dotycząca kolorystyki - beżasadna - szarość jest wymieniona w ustaleniach planu, a grafit jest jej odcieniem.
8. Uwaga do par. 11 pkt 6 lit. a: wniesienie zmiany: dla handlu i usług nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde (...) dalej bez zmian	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	uwzględniono	tekst planu	
9. Uwaga do par. 16 pkt 1: - dla terenów 1MN/U, 2MN/U - wniesienie uwagi o wykreślenie słowa "jednolokalowa" tam gdzie mowa o zabudowie mieszkaniowej jednolokalowej	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	nie uwzględniono	1MN/U 2MN/U	Dopuszczenie 2 lokali w 1 budynku mieszkalnym spowodować mogłoby de facto lokalizację zabudowy wielorodzinnej - 4 lokale w 1 budynku mieszkalnym, co jest sprzeczne zasadami ochrony ładu przestrzennego na terenach wiejskich.

8	21.09.2021	SM	1. Objęcie całej nieruchomości terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obszar 9MN	11/1, 41/1	9MN	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono	Dz. nr ew. 41/1 jest przeznaczona pod MN, działka nr ew. 11/1- sprzeczność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
9	21.09.2021	GW	1. Wniosek o pozostawienie działki 107/15 jako drogi wewnętrznej o parametrach ciągu pieszo-jezdniego. W rzeczywistości szerokość wynosi 8m 2. Wniosek o zachowanie funkcji działki 107/11 jako MN (zabudowa jednorodzinna) o parametrach powierzchni biologicznie czynnej 60-70%, wysokości zabudowy 9m, powierzchni zabudowy 30%	107/15	6KDD 3MN	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Właściwe rozpatrzenie uwagi wymaga negocjacji nie tylko z Właścicielem działki, której ona dotyczy, ale w szerszym zakresie, z Właścicielami pozostałych działek wskazywanych w projekcie planu do objęcia scaleniami. Proponuje się wyłączenie do kolejnego etapu sporządzenia planu.
10	21.09.2021	GR	3. Wniosek o wyznaczenie w projekcie planu istniejących pierwotnie rowów melioracyjnych (na planie obszar 3R) 1. Uwaga dotycząca zaklasyfikowania działki 116 jako 1Zł - tereny łąk i pastwisk. Wniosek o zaklasyfikowania działki 116 zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0027 Orzeszyn jako tereny rolnicze	- 116	3R 3MN, 1Zł, 4ZI	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Wrysowany rów wzdłuż granicy planu, istniejący w aktualnej ewidencji gruntów. Brak podstaw do wrysowania rowów nieistniejących.  W obrębie działki znajdują się użytki rolne zaklasyfikowane jako PzV, Lz i RV i RIVb. Przeznaczenie w planie pod tereny łąk i pastwisk gleb o dość niskiej przydatności rolniczej nie stoi w sprzeczności z istniejącą klasyfikacją gruntów i zasadami gospodrowania. Proponuje się na części terenu wprowadzenie przerwania Zł/R

11			<p>1. Zmiana przeznaczenia projektowanego terenu łąk i pastwisk (3ZŁ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i dostosowanie przez to rozwiązań projektu planu do obowiązującego SUIKZP Miasta i Gminy Piaseczno i wyeliminowanie z projektu sprzeczności z tym dokumentem, a co za tym idzie o zmianie przebiegu linii zabudowy na terenie 19MN, aby mogły być one kontynuowane na terenie objętym uwagą dla działki 50/3 (pas około 90 m wzdłuż ulicy Kasztanowej)</p> <p>2. Wyznaczenie terenu wód powierzchniowych 3WS jako terenu publicznego, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami</p> <p>3. Pozostawienie nie szerszych niż 5m pasów zieleni publicznie dostępnej wzdłuż cieków wodnych, i wyznaczenie ich jako tereny realizacji celu publicznego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomości</p> <p>4. Usunięcie z planu terenu wód oznaczonego symbolem 4WS. W tym miejscu nie istnieje żaden rów.</p>	3ZŁ, 3WS	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części		nie uwzględniono w części	<p>Na części działki wprowadzono przeznaczenie terenów MN. Proponuje się wyłączenie części terenu objętego uwagą do kolejnego etapu sporządzenia planu.</p> <p>To by wymagało wykupu przez MiG Piaseczno art. 211 ust 3 i 214 ustawy prawo wodne</p> <p>Jw. Wyznaczając granicę terenu otwartego kierowano się liniami rozgraniczającymi pasa drogowego w planie sąsiednim (Chojnów)</p>
21.09.2021	DZ DK	50/3	4WS	uwzględniono	uwzględniono				

					<p>5. W przypadku negatywnego rozpatrzenia uwag 1-4 prośba o wyłączenie działki z procedury i pozostawienie terenu w zasięgu obecnie obowiązującego planu tj. plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn uchwalnego uchwałą nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. oraz wprowadzenie formalnej zmiany (ograniczenie zakresu terenowego o działkę nr 50/2) w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012r. w sprawie przysąpienia do sporządzenia MPZP dla terenu w obrębie ewidencyjnym Orzeszyn oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Chojnów zmiennej uchwałą nr 457/XIX/2020 Rady miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2020 roku</p>
	nie uwzględniono	nie uwzględniono			-
	nie uwzględniono				-
	nie uwzględniono				Część działki wskazana do objęcia kolejnym etapem sporządzenia planu.

II ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr inż. Robert Widz*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia ..... 2023

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

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1 obejmują:

- 1) zadania traktowane jako wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych powyżej w § 2:

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska, 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.

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

#### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

#### § 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r., ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne.

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

W uzasadnieniu niniejszej uchwały należy podkreślić, że uchwalenie całości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) dla terenu objętego przystąpieniem tj. uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012 r. nie było by możliwe w przewidywanym terminie, ze względu na rozbieżność postulatów Właścicieli nieruchomości zagospodarowania tego terenu i celami ochrony przyrody i środowiska, które na terenie wsi Chojnów stanowią jeden z ważniejszych celów sporządzenia planu. Uzyskanie konsensusu wymaga podjęcia rozszerzonych konsultacji społecznych, w związku z czym na podstawie uchwały Nr 1295/LXVII/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Orzeszyn oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Chojnów przystąpiono do uchwalenia **Etapu 1**:

Istotnym aspektem w planowaniu przestrzennym tego rejonu gminy jest ochrona krajobrazu oraz środowiska naturalnego, a na części terenu objętego planem w Etapie 1, występuje strategiczna forma ochrony przyrody w ramach sieci Natura 2000 o nazwie "Łąki Soleckie" (kod obszaru: PLH140055, rodzaj ochrony: Dyrektywa siedliskowa), która to wymaga pilnej ochrony. Obszar ten objęty jest ochroną na podstawie decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE) - Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, Oznaczenie Dziennika Urzędowego: L 33 str. 146 (data publikacji 2011-02-08). Należało w tym miejscu wydzielić łącznie etap dotyczący terenów objętych formą ochrony przyrody wraz z terenami o przeznaczeniu typowo rolnym i leśnym, wynikającym z kierunków zagospodarowania określonych w SUiKZP Piaseczno.

W związku z powyższym postanowiono o etapowaniu procedury i uchwaleniu w pierwszej kolejności MPZP dla terenów nierodzących problemów planistycznych oraz niebędących zależnymi od uwarunkowań zewnętrznych.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1 oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a plan został sporządzony zgodnie z wymogami ww. ustawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1 obejmuje teren obrębu Orzeszyn ograniczony północną i wschodnią granicą obrębu Orzeszyn, następnie południową granicą obrębu Orzeszyn do zachodniej granicy działki nr 15, następnie w odległości 60 metrów na południe od działki 167/1 aż do zachodniej granicy działki nr 7 w kierunku północnym, zachodnią granicą działki nr 37, następnie północnymi granicami działek nr 38/1, 39/1, 40/6, 40/5, 40/3, 40/2, 40/1, 41/3, 41/2, 41/1, 42, 43, 44, 45, 46, 47/15, 47/11, 47/8, a następnie w kierunku północnym w odległości 80 metrów na wschód od działki nr 174 aż do południowej i wschodniej granicy działki nr 103/4, północną granicą nr 103/5 i w kierunku północnym przez granicę działki 107/11 aż do granicy działki nr 111, następnie południową granicą działki nr 111 aż do zachodniej granicy działki 174, następnie w kierunku północnym zachodnią granicą działki nr 174.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Piaseczno, przy granicy z gminami Góra Kalwaria oraz Prażmów. Wsie Orzeszyn oraz Chojnów zarówno z Piasecznem, jak i z Górą Kalwarią łączą się ulicą Klonową (poprzez wieś Pilawa) i dalej drogą krajową nr 79. Dominującą formą krajobrazu terenu objętego planem są w dalszym ciągu tereny otwarte, typowe dla postagrarnego użytkowania w sąsiedztwie dużych miast, a więc z widoczną sukcesją naturalną na niewykorzystywanych gospodarczo gruntach rolnych. Układ podziałów geodezyjnych rozłogów oparty jest na ukształtowaniu terenu, a w powiązaniu z ich niewielką szerokością nie jest on właściwy, gdyż warstwa próchnicza gleby splukiwana jest na tereny podmokłe, nienadające się do uprawy. Z tego punktu widzenia zaniechanie intensywnej gospodarki ornej i zastąpienie ich trwałymi użytkami zielonymi wydaje się właściwe. W północnej części wsi układ niwowy rozłogów związany jest z ulicą Klonową i towarzyszącą jej zabudową. W części

środkowej wsi rozłogi mają nieregularny kształt i dużą powierzchnię, co uwarunkowane jest zarówno ukształtowaniem terenu, jak i podmokłościami występującymi na gruntach pochodzenia organicznego. Układ rozłogów w części południowej wsi związany jest z prostopadłą do ulicy Klonowej ulicą Łąkową i towarzyszącą jej luźną zabudową zagrodową (wyłączoną do kolejnego etapu planu). Pierwotny układ ulicówki otoczonej zabudową zagrodową w części północnej wsi Orzeszyn ulega zatarciu wskutek wprowadzania drugiej linii zabudowy, ale także sukcesywnej wymiany zabudowy przyulicznej na jednorodzinną i letniskową o zróżnicowanych formach i gabarytach.

Na terenie objętym uchwalanym planem miejscowym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Orzeszyn (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276, poz. 7191 z dnia 24.10.2002 r.). Plan obejmuje kilkudziesięciometrowe pasy terenów położonych wzdłuż dróg – ul. Klonowej i ul. Łąkowej. Przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Klonowej ustalono w planie na MN/U – „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie preferuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza), z usługami podstawowymi w wyznaczonych rejonach, towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz w ograniczonym zakresie usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia itp.), uciążliwe oddziaływanie inwestycji musi się zamykać w granicach lokalizacji, do której inwestor ma tytuł prawny, a powierzchnia usług nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy”. Tereny wzdłuż ul. Łąkowej zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o charakterze ekstensywnym – MN, z dopuszczeniem usług podstawowych, pod warunkiem ich nieuciążliwości i ich udziału nie większego niż 10% powierzchni zabudowy. Dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, zatwierdzonym Uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie „C2” – koncentracji usług rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec i lasami Chojnowskimi oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych: Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki.

Dla zabudowy mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych Chojnów i Orzeszyn ustalono: maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej. W strefie mieszkaniowej wzdłuż ul. Klonowej wskazano rejon rozwoju usług. W zakresie przeznaczenia terenów, poza enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na rysunku studium wskazano tereny rolne i leśne.

Dla terenów użytków rolnych (R) w studium dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji, dolesienia oraz lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% w gminie Piaseczno). Dla terenów lasów (ZL) nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i ochroną przyrody, dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego (np. ścieżki rowerowe, miejsca piknikowe itd.). W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w studium wskazano granice obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Obszaru Natura 2000 Łąki Soleckie PLH 140055, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie ochrony zabytków wskazano podlegające ochronie stanowiska archeologiczne.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującej wówczas zmiany studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonej Uchwałą Nr 1151/XXXIX/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 września 2009 r.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały, zgodnie z art. 1 ust 2, 3 i 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Celem planu jest przede wszystkim stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i zapewnienia ochrony wartości przyrodniczych i środowiskowych terenów nim objętych. Plan w znacznym zachowuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, pozostawiając je jako tereny otwarte. Ustalenia planu uwzględniają konieczność ochrony położonych w jego obszarze lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych – obszaru NATURA 2000, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

W planie ustalono m.in.: udział powierzchni biologicznie czynnej (możliwie jak najwyższy dla poszczególnych funkcji), ochronę przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów). W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem wyłącznie technologii czystych ekologicznie i paliw ekologicznych. W planie wykluczono lokalizowanie obiektów i urządzeń, mogących wg przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Ponadto ustalono ochronę roślinności, ochronę wód i stosunków wodnych.

W projekcie planu uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej – w tym sieci szerokopasmowych oraz przewodów kanalizacji sanitarnej), rezerwując na jej rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych oraz konieczność zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej jakości, poprzez zasilanie obszaru objętego projektem planu z wodociągu gminnego.

Położone w obszarze objętym planem stanowiska archeologiczne objęto ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez ustalenie wokół nich stref ochrony konserwatorskiej.

W planie nie ustalono: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów; wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem ograniczeń przyrodniczych i środowiskowych obszaru oraz wyważenia interesu publicznego i interesów

prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie planu spowoduje utratę mocy obowiązującego dokumentu, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Orzeszyn (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276, poz. 7191 z dnia 24.10.2002 r.) w zakresie objętym przedkładanym do uchwalenia projektem planu miejscowego. Umożliwi to lepszą ochronę ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1, opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W procedurze prac nad przedkładanym do uchwalenia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Burmistrza o terminie zbierania wniosków, terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i składania uwag do projektu planu (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno. Burmistrz ogłosił o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do dnia 25 listopada 2013 r. Wpłynęło 31 pism z wnioskami formalnymi do planu, w tym 13 od instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych oraz 18 od osób prawnych i fizycznych, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, uchwaloną uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. i uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie, zgodnie z art.17 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko, projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko wyłożone były do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2021 r. do 30 sierpnia 2021 r., uwagi można było składać do dnia 21 września 2021 r. W dniu 12 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna, w której wzięli udział tylko przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy w Piasecznie. Jednocześnie przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania a środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W wyniku wyłożenia w terminie ustawowym do projektu planu wpłynęło 29 formalnych pism z uwagami oraz 2 które, wpłynęły po terminie, z czego 11 z nich w części lub w całości dotyczyło terenu w granicach ETAPU I.

Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno. W wyniku tej procedury stwierdzono konieczność podjęcia rozszerzonych konsultacji społecznych dla części terenów objętych projektem planu na podstawie uchwały nr 719/XXVI/2012 Rady Miejskiej w

Piasecznie z dnia 24 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW i wydzielono je do kolejnych etapów sporządzania planu. Po rozpatrzeniu uwag podjęto decyzję o dalszym podziale procedury na kolejne etapy – uchwała nr 1295/LXVII/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012 r. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto opinii o projekcie Komisji Urbanistycznej.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno ocenami aktualności studium i planów miejscowych i uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały. Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się 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, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

W dniu 19 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę nr 1318/LXIX/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Orzeszyn oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Chojnów przystąpiono do uchwalenia **Etapu 1**, z powodu nieścisłości pomiędzy elektroniczną wersją aktu oraz jej papierowym odpowiednikiem, który został przedłożony Radym do uchwalenia, niemożliwe było jej opublikowanie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. W związku z powyższym konieczne było naprawienie technicznego błędu wynikłego podczas eksportowania pliku z formatu .zipix do formatu .pdf, wyeliminowanie z obiegu prawnego ww. uchwały i ponowne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu

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

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