

Projekt

z dnia 27 listopada 2024 r.

Utworzony przez Alicja Myśliwiec

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VII/52/2024
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Uchwały Nr XVII/145/2020 z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie, Rada Gminy Wielgie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, ust. 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r.

§ 1. 2. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki-Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/279/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. 2011 r. Nr 186, poz. 1692), zmienionego Uchwałą Nr XXIV/133/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B - w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały .

§ 1. 3. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) załącznik nr 4 - zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy - wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

- 2) Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. 2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - d) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

§ 3. 1. Obowiązujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) funkcje terenu.

§ 3. 2. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) granica strefy ochronnej jeziora;
- 3) tereny o wysokich walorach ekologicznych wskazane do ochrony;
- 4) granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Piaseczeńskie”;
- 5) granica strefy ochronnej jeziora;
- 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą oddziaływania.

§ 3. 3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. 4. Symbol terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tworzą identyfikatory składające się z cyfr i liter:

- 1) liczba porządkowa pisana cyframi arabskimi – oznacza numer terenu;
- 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, zgodnie z ustawą prawo budowlane i jego rozporządzenia;
- 2) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć nadbudowę, rozbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów terenów o tym samym przeznaczeniu, lecz różnym zagospodarowaniu;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

§ 5. Ustala się funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN/ML**;
- 2) tereny zabudowy rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ML**;
- 3) lasy – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**;
- 4) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**;
- 5) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – oznaczone na rysunku planu symbolem – **K**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDD**;
- 9) tereny dróg pieszych i rowerowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KX**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW**.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.

§ 6. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów - ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy terenu w granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalną wysokość budynków na terenie objętym planem;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, linie te nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, lokalizację budynków na granicy działki;
- 5) dopuszcza się modernizację istniejących budynków do parametrów ustalonych planem;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych w zależności od ustalonego przeznaczenia;
- 7) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, ich zmiana może nastąpić zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

§ 8. 1. Część obszaru wraz z jeziorem Piaseczeńskim i jego terenami nadwodnymi objęta jest ochroną prawną o nazwie Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Jezioro Piaseczeńskie”. W granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Jezioro Piaseczeńskie” obowiązuje:

- 1) zakaz niszczenia, uszkodzenia obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem budowy, odbudowy, utrzymania lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 4) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych;
- 5) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytków rolnych;
- 6) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu;

- 7) niszczenia tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rybacką;
- 8) umieszczania tablic reklamowych.

§ 8. 2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

§ 8. 3. Wokół jeziora Piaseczeńskiego tworzy się strefę ochronną obejmującą pas terenu o szerokości 25 m od geodezyjnie wyznaczonej linii brzegowej. W strefie obowiązuje zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, pomostów. a. Na działce o numerze ewidencyjnym nr 11 dopuszcza się możliwość realizacji jednokondygnacyjnego budynku, niewymagającego pozwolenia na budowę, o powierzchni zabudowy do 35 m² (budynek gospodarczy, wiata, garaż). Lokalizację dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od granicy geodezyjnej jeziora. b. Na działce o numerze ewidencyjnym nr 10 dopuszcza się możliwość realizacji jednego obiektu, niewymagającego pozwolenia na budowę, niestrawnie związanego z gruntem, o powierzchni zabudowy do 35 m² (wiata lub altana). Lokalizację dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od granicy geodezyjnej jeziora.

§ 8. 4. Ustala się ochronę, przed przydeptywaniem, zniszczeniem lub zaśmieceniem, terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenów zieleni naturalnej, w tym terenów porośniętych niską roślinnością naturalną, terenów zadrzewionych i zakrzaczonych oznaczonych na rysunku planu symbolem Zn.

§ 8. 5. Ustala się zakaz budowy inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem:

- 1) inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji celu publicznego;
- 3) urządzeń przeciwpowodziowych;
- 4) zalesień.

§ 8. 6. Obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do jeziora Piaseczeńskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 7. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem usług turystycznych, w tym ośrodków wypoczynkowych, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód powierzchniowych i gruntowych oraz klimatu akustycznego.

§ 8. 8. Obowiązek ograniczenia uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością w granicach nieruchomości.

§ 9. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych, z wyznaczonych na rysunku planu, do których należą:

- 1) stanowisko nr 32 na obszarze AZP 45-50 - nr 1 w m. Piaseczno;
- 2) stanowisko nr 33 na obszarze AZP 45-50 - nr 2 w m. Piaseczno.

§ 9. 2. Dla strefy archeologicznej uwzględnia się wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.

§ 9. 3. Wszelkie ziemne prace budowlane w obrębie stanowiska wymagają prowadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KX wyznacza się jako inwestycje celu publicznego.

§ 11. 2. Ustala się zakaz grodzenia wód powierzchniowych śródlądowych oraz obowiązek zachowania pasa technologicznego o szerokości nie mniejszej niż 4 metry, chyba że zostało określone inaczej, od terenów wód powierzchniowych, gdzie zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

§ 12. 1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce /1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1 miejsce /1 lokal mieszkalny dla zabudowy rekreacyjnej;

2) Sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) ustalone w pkt 1 minimalne liczby miejsc do parkowania nie dotyczą działek budowlanych z zabudową podlegającą adaptacji, jeśli nie następuje zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub /i zmiana zagospodarowania terenu działki budowlanej,
- b) dopuszcza się miejsca do parkowania realizowane jako miejsca do parkowania (w tym zadaszone) lub garaż, zachowując ustalenia określone w pkt. 1,
- c) nie ustala się sposobu realizacji miejsc do parkowania na działkach budowlanych oraz na parkingach i w drogach,
- d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 4. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. 1. W obszarze objętym miejscowym planem nie występuje potrzeba ustanawiania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13. 2. Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych.

§ 13. 3. Dla województwa kujawsko - pomorskiego nie opracowano audytu krajobrazowego, a w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie określono krajobrazów priorytetowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy - W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach oddziaływania i kontrolowanych sieci infrastruktury, obowiązują w zagospodarowaniu działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Projektowane urządzenia sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających drogi), w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się realizację sieci na terenach innych niż układ komunikacyjny;
- 2) Korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci i urządzeń, przebudowa, modernizacja, remonty oraz konserwacja - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) Przy lokalizacji obiektów budowlanych oraz nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze objętym planem znajduje się kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną, w której występują ograniczenia i zakazy w użytkowaniu terenu, w tym dotyczące lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

§ 15. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty nadziemne;
- 3) obiekty i urządzenia oraz dostęp, dojazdy i drogi pożarowe do tych obiektów i urządzeń dla uprawnionych i uprzywilejowanych pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi, w tym powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 15. 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki - szamba.

§ 15. 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi wewnętrzne, parkingi –zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów nieutwardzonych: powierzchniowo na działce objętej inwestycją, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub w inny sposób dopuszczony przepisami prawa.

§ 15. 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) ustala się możliwość budowy lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb remontowo-eksploatacyjnych;
- 2) istniejące elementy sieci elektroenergetycznej należy adaptować do projektowanego sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) w obszarze objętym planem obowiązują strefy techniczne o szerokości 6,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej kablowej 15kV dla której obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczące lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi;

4) dopuszcza się budowę alternatywnych odnawialnych źródeł energii (np. baterie słoneczne - fotowoltaiczne lokalizowane wyłącznie na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 15. 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: indywidualnie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, w oparciu o źródła ciepła niskoemisyjne lub beze misyjne (w tym ze źródeł odnawialnych), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 15. 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 8. W zakresie telekomunikacji ustala się: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwania w systemie gospodarowania odpadami określonym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 15. 10. W zakresie systemów komunikacji, ustala się:

- 1) Podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, mające powiązanie z układem komunikacyjnym powiatowym i gminnym poza obszarem planu.
- 2) Układ uzupełniający stanowią drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KX, drogi wewnętrzne tworzone w ramach podziału działek prywatnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz drogi piesze i pieszo - rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
- 3) Dopuszcza się wyznaczenie nowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi w planie, na wszystkich terenach, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15. 11. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się: oświetlenie zewnętrzne, parametry istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej, powinny spełniać wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym z zakresu obronności cywilnej, określone przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Na terenie objętym miejscowym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu rozpoczęcia realizacji (procesów inwestycyjnych) ustaleń planu

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. 1. dla terenu oznaczonego symbolem MN/ML, ML - w wysokości – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych MN/ML, w tym 1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 5MN/ML, 6MN/ML, 7MN/ML, 8MN/ML, 9MN/ML, 10MN/ML.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

§ 18. 2. Dopuszcza się budynki, wolnostojące, w tym adaptację istniejącej zabudowy, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w ramach zagospodarowania działki budowlanej realizację budynku gospodarczego i budynku garażowego lub jednego budynku dla wymienionych funkcji, dopuszcza się ich łączenie z budynkiem mieszkalnym lub rekreacyjnym;

§ 18. 3. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §7.

§ 18. 4. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §8.

§ 18. 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Obowiązują ustalenia §9.

§ 18. 6. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 18. 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

§ 18. 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,15 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
- b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²,
- d) adaptuje się istniejące podziały.

2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;

3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 50% - dla działki budowlanej.

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu – 10,0 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- b) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego do kalenicy dachu – 5 m npt., nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych.

5) Geometria dachów:

- a) Dla budynku mieszkalnego - dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 15° do 45°;
- b) Dla budynku gospodarczego –, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°.
- c) Dla budynku garażu - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°,

5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

6) Gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do gzymsu lub okapu – 5,50 m npt
 - maksymalna wysokość budynku gospodarczych do gzymsu- 5,0m
 - maksymalna wysokość budynku garażu do gzymsu- 3,0 m.

§ 18. 9. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 18. 10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 18. 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 18.12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 18.13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 18.14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 18.15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 18.16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych jako ML, w tym 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML.

§ 19.1. Przeznaczenie terenu podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej.

§ 19.2. Dopuszcza się w ramach zagospodarowania działki realizację budynku gospodarczego lub/i budynku garażowego, altany;

§ 19.3. Dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19.4. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §7.

§ 19.5. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §8.

§ 19.6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ML znajduje się stanowisko archeologiczne nr 32 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §9.

§ 19.7. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 19.8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

§ 19.9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,15 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
- b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m²,
- d) adaptuje się istniejące podziały.

2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;

3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 60% - dla działki budowlanej.

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku rekreacji indywidualnej do kalenicy – do 9,0 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne);
 - b) wysokość budynku gospodarczego do kalenicy dachu – 6,0 m npt.,
 - c) wysokość budynku garażowego do kalenicy dachu – 4,0 m npt.,
- 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 6) Geometria dachów:
- a) Dla budynku rekreacji indywidualnej - dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°;;
 - b) Dla budynku gospodarczego – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°.
 - c) Dla budynku garażu - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°;;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Gabaryty obiektów:
- a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do gzymsu lub okapu – 5,50 m npt
 - maksymalna wysokość budynku gospodarczych do gzymsu- 4,0m
 - maksymalna wysokość budynku garażu do gzymsu- 3,0 m.

§ 19. 10. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 19. 11. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 19. 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 19. 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 19. 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 19. 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 19. 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 19. 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako K:

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe teren infrastruktury technicznej – kanalizacja. Teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków.

§ 20. 2. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
- b) Obowiązują ustalenia §8.

§ 20. 3. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - Obowiązują ustalenia §9.

§ 20. 4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 20. 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

§ 20. 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.

b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.

2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;

3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie występuje potrzeba określania;

4) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;

5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;

6) Geometria dachów – nie ustala się;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

8) Gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 20. 7. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 12.

§ 20. 8. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 20. 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 13.

§ 20. 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 20. 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 20. 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej;

2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 20. 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – ZL, w tym; w tym 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL - ustala się przeznaczenie lasy.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe – las.

§ 21. 2. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych; miejsc postoju wyposażonych w miejsce do siedzenia, stół, kosz na śmieci, ewentualnie stojaki rowerowe oraz tablice informacyjne dot. środowiska naturalnego lasu.

§ 21. 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli niezbędnych dla gospodarki leśnej

§ 21. 4. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- d) ochrona stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową;
- e) ochrona stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową.
- f) Obowiązują ustalenia §8.

§ 21. 5. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3ZL i 2ZL znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §9.

§ 21. 6. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

§ 21. 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- 2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie występuje potrzeba określania;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 6) Geometria dachów – nie ustala się;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 21. 9. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 12.

§ 21. 10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 21. 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 13.

§ 21. 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 21. 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 21. 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych jako Zn, w tym: 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn, 12Zn, 13Zn, 14Zn, 15Zn, 16Zn, 17Zn, 18Zn, 19Zn, 20Zn, 21Zn, 22Zn, 23Zn, 24Zn, 25Zn, 26Zn - ustala się teren zieleni naturalnej.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe – tereny zieleni naturalnej:

- a) dla terenów 1.Zn – 17.Zn, 19 Zn – 23Zn – teren zieleni naturalnej z utrzymaniem istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §8 ust. 3;
- b) dla terenów 18 Zn, 24 Zn, 25.Zn – teren zieleni naturalnej okresowo podmokły, zakaz wszelkiej zabudowy, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego.

§ 22. 2. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Obowiązują ustalenia §8.

§ 22. 3. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Zn znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §9.

§ 22. 4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 22. 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

§ 22. 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.

- 2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;

- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie występuje potrzeba określania;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 6) Geometria dachów – nie ustala się;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 22. 7. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 12.

§ 22. 8. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 22. 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 13.

§ 22. 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 22. 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 22. 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 22. 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 22. 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako – R

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - **teren rolniczy**

§ 23. 2. dopuszcza się budowę siedliska rolniczego, w tym budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych zgodnie z prowadzoną produkcją rolną oraz sieci, urządzenia i budowli dotyczących infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację;

§ 23. 3. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §7.

§ 23. 4. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §8.

§ 23. 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33 na obszarze AZP nr 45-50 (nr 2 w m. Piaseczno) – osadnictwo i ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, okres III. Obowiązują ustalenia §9.

§ 23. 6. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 23. 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

§ 23. 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 do 0,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- 2) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 40% - dla działki budowlanej.
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu – 10,0 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych; wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do kalenicy dachu – 12,0 m npt., nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 5) Geometria dachów:
 - a) Dla budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy lub jego kombinacja, wielospadowy,
 - b) Dla budynku inwentarskiego lub magazynowego – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, dla budynku szerokości powyżej 12,0 m rodzaju dachu nie ustala się.
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do gzymsu lub okapu - 4,2 m npt -maksymalna wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do gzymsu - 4,5 m npt.,

§ 23. 9. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 23. 10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 23. 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 23. 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 23. 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 23. 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 23. 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 23. 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako WS,

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 24. 2. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7. Jezioro Piaseczeńskie oraz teren przybrzeżny znajduje się w Zespole Przyrodniczo - Krajobrazowym j. Piaseczeńskiego; obowiązują, na tym terenie przepisy odrębne.

§ 24. 3. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.

§ 24. 4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 24. 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

§ 24. 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - według oznaczeń na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- 3) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania;
- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 7) Geometria dachów – nie ustala się;
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.
- 10) Odnośnie budowy pomostów stosuje się zapis jak w §8 ust.3.

§ 24. 7. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 24. 8. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 24. 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12. § 24.10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 24. 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 24. 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 24. 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 24. 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako KDD.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - droga dojazdowa.

§ 25. 2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.

§ 25. 3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.

§ 25. 4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.

§ 25. 5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 25. 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

§ 25. 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - według oznaczeń na rysunku planu:
 - a) szerokość pasa drogowego optymalna 10,0 – 12,0 m,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
 - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.
- 2) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- 3) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania;

- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 7) Geometria dachów – nie ustala się;
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 25. 8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 25. 9. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 25. 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 25. 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 25. 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 25. 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 25. 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 25. 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako KDW

§ 26. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - droga wewnętrzna. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:

§ 26. 2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.

§ 26. 3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.

§ 26. 4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.

§ 26. 5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 26. 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

§ 26. 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - według oznaczeń na rysunku planu:

- a) szerokość pasa drogowego – dla drogi KDW minimum 6,0 m.
 - b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie;
 - c) w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej;
 - d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.
- 2) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania,
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.
- 3) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania;
- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
- 7) Geometria dachów – nie ustala się;
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Gabaryty obiektów:
- a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 26. 8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejscu przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 26. 9. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 26. 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 26. 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 26. 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 26. 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi dojazdowej;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 26. 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako KX:

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - drogi pieszo - jezdne, przeznaczone przede wszystkim dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienie dostępu z dróg publicznych do pojedynczych działek budowlanych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązuje:

§ 27. 2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.

§ 27. 3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.

§ 27. 4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.

§ 27. 5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 27. 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania.

§ 27. 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - według oznaczeń na rysunku planu:

a) szerokość pasa drogowego – dla drogi KDW minimum 6,0 m, szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (jak dla dróg publicznych KDD wg przepisów odrębnych),

b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie;

c) w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej;

d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.

2) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania,

b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania.

3) Powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania;

4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie występuje potrzeba określania

5) Maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;

6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;

7) Geometria dachów – nie ustala się;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

9) Gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.

§ 27. 8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.

§ 27. 9. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

§ 27. 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - jak w § 12.

§ 27. 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 27. 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.

§ 27. 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi dojazdowej;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.

§ 27. 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.

§ 27. 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak w § 17.

§ 28. Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego Decyzją znak: RW-I-O.7151.21.2024 z dnia 11.07.2024 r. wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych nie należących do Skarbu Państwa na cele nieleśne: działek ewidencyjnych nr: 10, 3/21, 8/34, 8/35, 8/36, 8/46, 8/47, 8/21, 8/22, 5/34 obręb Piaseczno.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 29. Tracą moc uchwały:

1. Uchwała Nr XLIII/279/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat lipnowski (część B), w granicach objętych niniejszą uchwałą.

2. Uchwała Nr XXIV/133/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Antonowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/52/2024
Rady Gminy Wielgie
z dnia 27 listopada 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY W MIEJSCOWOŚCIACH
TEODOROWO, CZERSKIE RUMUNKI-PIASECZNO, RUMUNKI TUPADELSKIE, GMINA WIELGIE,
POWIAT LIPNOWSKI - CZĘŚĆ B

Skala 1:1000

Wzrósł ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Wielgie



USTALENIA PLANU:

Ustalenia liniowe:

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu
- maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy

Funkcja terenu:

- MN/ML** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/rekreacyjnej
- ML** tereny zabudowy rekreacyjnej
- ZL** lasy
- Zn** tereny zieleni naturalnej
- R** tereny rolnicze
- WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Ustalenia dotyczące komunikacji:

- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KX** tereny dróg pieszych i rowerowych
- KDW** tereny dróg wewnętrznych

Ustalenia dotyczące infrastruktury:

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia ze strefą oddziaływania
- kanalizacja

Ustalenia wynikające z uwarunkowań kulturowych:

- stanowiska archeologiczne

Ustalenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych:

- las
- wody powierzchniowe śródlądowe
- granica zespołu krajobrazowo-przyrodniczego "Jezioro Piaseczeńskie"
- granica strefy ochronnej jeziora (ochrona strefy brzegowej jeziora)

Informacje:

- linie rozgraniczające poza granicą opracowania
- granica obrębów
- wody powierzchniowe śródlądowe poza granicą opracowania
- cieki i rowy melioracyjne
- wody powierzchniowe śródlądowe poza granicą opracowania
- jezioro Piaseczeńskie (Orłowskie)



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat Lipnowski - część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie, gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 sierpnia 2024 r. do 02.09.2024 r. Uwagi przyjmowane były do dnia 20.09.2024 r.

W trakcie okresu przewidzianego na składanie uwag wpłynęły dwie uwagi, które nie zmieniały zakresu projektu planu i zostały uwzględnione w miejscowym planie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/52/2024
Rady Gminy Wielgie
z dnia 27 listopada 2024 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy.

Realizacja ustaleń planu nie wymaga inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/52/2024

Rady Gminy Wielgie

z dnia 27 listopada 2024 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

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/279/10 Rady Gminy Wielgie z dnia 10 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom, 2011 r. Nr 186, poz. 1692), zmienionego Uchwałą Nr XXIV/133/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie powiat Lipnowski - część B, opracowana zgodnie z Uchwałą Nr XVII/145/2020 z dnia 25 września 2020 r. roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowościach Teodorowo, Czerskie Rumunki - Piaseczno, Rumunki Tupadelskie gmina Wielgie, powiat lipnowski - część B.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno - prawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru objętego granicami opracowania oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu i inwentaryzację urbanistyczną.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także wprowadzenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – odprowadzenia ścieków sanitarnych, zasad zaopatrzenia w ciepło i gospodarki odpadami.

a) Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) teren wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W obszarze objętym zmianą planu występują grunty leśne, których jedynie wybrana część została przeznaczona pod funkcję 7 MN/ML mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacji indywidualnej. Grunty wskazane do zmiany przeznaczenia znajdują się w na terenie działek ewidencyjnych nnr: 8/36, 8/35, 8/34, 8/21, 8/22, 8/46, 8/47, 3/21, 10 obręb Piaseczno. Na działkach tych po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia dadzą możliwość racjonalnego, z poszanowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska, zagospodarowania nieruchomości. Pozostałe tereny naturalne, także wskazane w dotychczasowej wersji planu jako leśne pozostają jako teren lasów dla zapewnienia naturalnego ciągu ekologicznego przy jeziorze, który ułatwi migrację zwierzętom.

b) wprowadza się w strefę ochronną jeziora w odległości 25 m od linii brzegowej jeziora.

c) Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc wcześniej obowiązujący na tym terenie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

5) Walory ekonomiczne przestrzeni – zrealizowano przygotowując projekt planu w oparciu o istniejącą strukturę własności, wyznaczając nowy teren inwestycyjny oraz określenie wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

6) Prawo własności – zrealizowano zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w myśl którego każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do

zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany zostanie uzgodnieniom właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) Potrzeby interesu publicznego – zrealizowano poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy;

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zrealizowano poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz innymi przepisami.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W toku projektowania planu wzięto pod uwagę interes publiczny. Zgodnie z uchwałą w sprawie sporządzenia miejscowego planu teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę rekreacyjną, las, wodę powierzchniową, drogę dojazdową.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie i jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego;
- b) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i pojazdów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i wewnętrznymi.
- d) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie o już istniejącym zainwestowaniu tożsamym z funkcją przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obszar poza terenem leśnym, wodami i zielenią parkową wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32.ust.2.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wielgie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wielgie oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego na obszarze gminy Wielgie stwierdza częściową aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Z bilansu zawartego w „Prognozie” wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje dla budżetu gminy dochodami w postaci podatków od nieruchomości oraz dochodów z tytułu tzw. „renty planistycznej”.

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Antonowicz