

Projekt

z dnia r.

Utworzony przez Sławomir Sadowski

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY GMINY WIELGIE

z dnia 2023 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 40; zm. poz. 572, 1463), oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, zm. poz.1506, 1597), a także Uchwały 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

a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie,

**RADA GMINY W WIELGIE
uchwała, 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.

2. Uchwała 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

w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały

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.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

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

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

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) **terenie** - 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 – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**;
- 2) tereny usług turystycznych łączonych z funkcją mieszkaniową – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ML/MN**;
- 3) tereny zabudowy rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ML**;
- 4) lasy – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**;
- 5) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **Zn**;
- 6) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem – **R**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – oznaczone na rysunku planu symbolem – **K**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDD**;
- 10) tereny dróg pieszo – jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDX**;
- 11) tereny dróg pieszych i rowerowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **KX**;
- 12) 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 ładu 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:

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, uszkodzania 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.
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.
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, drewnianych pomostów oraz drewnianych wiat (niewymagających posadowienia na fundamencie, płycie betonowej lub innej powierzchni eliminującej powierzchnię biologicznie czynną pod wiatą), na przechowywanie sprzętu służącego rekreacji wodnej. Lokalizację wiat dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od granicy geodezyjnej jeziora.
4. Ustala się ochronę, przed przedeptywaniem, 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.

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) ośrodków wypoczynkowych;
 - 5) pól kempingowych lub karawaningowych;
 - 6) zalesień.
6. Obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do jeziora Piaseczeńskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. 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.

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

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDX, KX wyznacza się jako inwestycje celu publicznego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji reklam.
3. 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

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
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;
 - c) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż jedno miejsce parkingowe nie licząc miejsca w garażu oraz na pozostałe maszyny rolnicze
 - 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.
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.

1. W obszarze objętym miejscowym planem nie występuje potrzeba ustanawiania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
2. Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych.
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.

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, ogrodzeń 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.

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.

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.

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.

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 6,5m 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) określone w pkt 3 strefy techniczne będą obowiązywać do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych napowietrznych w linie elektroenergetyczne kablowe;

5) 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.

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

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

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

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

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;

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.

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

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

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;

2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §7.
3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
Obowiązują ustalenia §9.
5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
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) Wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - wskaźnik intensywności zabudowy 0,09 do 0,6 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) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18 m. Przez front działki należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej (poza planem), projektowanej drogi dojazdowej KDD lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę,
 - e) 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), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - b) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do kalenicy dachu – 12,0 m npt., dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.
 - c) wysokość budowli maksymalnie -25,0 m npt.,
 - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
 - 6) Geometria dachów:
 - a) Dla budynku mieszkalnego - dach płaski, dwuspadowy lub jego kombinacja, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°;
 - b) Dla budynku gospodarczego – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub jego kombinacja wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°; dla budynku szerokości powyżej 12,0 m rodzaju dachu nie ustala się.
 - c) Dla budynku garażu - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub jego kombinacja wielospadowy 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- 5,0m

- maksymalna wysokość budynku garażu do gzymsu- 3,0 m.

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

10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.

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

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

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

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;

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.

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

1. Przeznaczenie terenu podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej.

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

3. Dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

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.

7. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

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

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 0,8 do 0,5 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) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18 m. Przez front działki należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej (poza planem), projektowanej drogi dojazdowej KDD lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę,

e) 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 - dach płaski, dwuspadowy lub jego kombinacja, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°;

b) Dla budynku gospodarczego – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub jego kombinacja wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych o 5° do 45°;

c) Dla budynku garażu - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub jego kombinacja wielospadowy 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.

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

10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.
12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.
13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
 - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.
15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak w § 16.
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

1. Przeznaczenie terenu podstawowe teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
Teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków.
2. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
 - b) Obowiązują ustalenia §8.
3. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej -
Obowiązują ustalenia §9.
4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
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.
9. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 12.
10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.
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.
12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.
13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) 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.

§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.

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – las.
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.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli niezbędnych dla gospodarki leśnej
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.

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.

5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

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

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) 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.

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

10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.

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

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

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

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) 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.

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – tereny zieleni naturalnej:

a) dla terenów 1.Zn – 17.Zn, 19 Zn – 23Zn – teren zieleni naturalnej z utrzymaniem istniejącej zabudowy;

b) dla terenów 18 Zn, 24 Zn, 25.Zn – teren zieleni naturalnej okresowo podmokły, zakaz wszelkiej zabudowy, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego.

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

Obowiązują ustalenia §8.

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.

4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

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

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.
9. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 12.
10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.
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.
12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.
13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;
 - 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.

§23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako – R

1. Przeznaczenie terenu podstawowe - **teren rolniczy**
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;
3. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §7.
4. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §8.
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.
6. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

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), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do kalenicy dachu – 12,0 m npt., dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.

- wysokość budowli maks. 25,0 m npt.,

5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;

6) Geometria dachów:

a) Dla budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy lub jego kombinacja, wielospadowy,

b) Dla budynku inwentarskiego lub magazynowego – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, lub jego kombinacja wielospadowy, dla budynku szerokości powyżej 12,0 m rodzaju dachu 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:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do gzymsu lub okapu - 4,2 m npt

-maksymalna wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do gzymsu - 4,5 m npt.,

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

10. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.

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

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

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

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych;

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.

§24.– Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako WS,

1. Przeznaczenie terenu podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

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.

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

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

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.
7. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.
8. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.
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.
- 1.0 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.
11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
 - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.
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.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako KDD

- 1. Przeznaczenie terenu podstawowe - droga dojazdowa. Dla dróg dojazdowych obowiązuje:
- 2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.
- 3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
- 4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.
- 5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
- 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 określania5) 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.

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

9. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.

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

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

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

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi wewnętrznej

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

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.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako KDW

1. Przeznaczenie terenu podstawowe - droga wewnętrzna. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.
3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.
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.
8. Minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji jak w § 11.
9. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.
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.
11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.
12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy jak w § 14.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi dojazdowej;
 - 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia jak w § 15.
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

- 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:
- 2. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak w §6.
- 3. Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego jak w §7.
- 4. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie występuje potrzeba określania.
- 5. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania.

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.

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

11. Adaptacja istniejącej na tym terenie zabudowy i funkcji.

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.

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

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

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

1) Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanej drogi dojazdowej;

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

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 § 17.8

§27. Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego Decyzją Nr z dnia wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne: Działki nr: 11/1, 100/10 obręb Teodorowo; Działki nr: 8/36, 8/35, 8/34, 8/21, 8/22, 8/46, 8/47, 3/21, 10 obręb Piaseczno

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§28. 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

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Halina Sztyпка

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 2023 r., poz. 977 z późn. zm).

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 r. do r. Uwagi przyjmowane były do dnia r.

W trakcie okresu przewidzianego na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca ustaleń zawartych w miejscowym planie.

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 2023 r., poz. 40 z późn. 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 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Wielgie
z dnia r.

Załącznik Nr 4 do uchwały
Rady Gminy Wielgie
z dnia r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997).

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zmianami) 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 nr: 11/1, 100/10 obręb Teodorowo oraz i nr: 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 Ogólny 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 to 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997), 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. Rady Gminy Wielgie oraz stwierdza częściową aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wielgie.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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

Halina Sztyпка

