

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr 910/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa, zmienioną uchwałą nr 141/XI/2024 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 października 2024 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania 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 oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) obiekt przeznaczony do zachowania;
- 6) rejon lokalizacji szpalerów drzew lub krzewów;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.

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

Rozdział 2. Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) **uniwersalnemu projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
- 11) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

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

13) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;

15) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7.

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **UP** - teren usług publicznych;
- 4) **U** - tereny usług;
- 5) **ZD** - teren ogrodów działkowych;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **WR** - tereny rowów;
- 8) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) **KDG** - teren drogi publicznej klasy drogi głównej;
- 10) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- 11) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 12) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 13) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 14) **KP** - tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi.

§ 8.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) teren usług publicznych oznaczone symbolami **UP**,

- 2) teren zieleni urządzonej **ZP**,
- 3) tereny rowów oznaczone symbolami **1WR, 3WR, 4WR**,
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**,
- 5) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**,
- 6) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**,
- 7) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **KDL**,
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD**,
- 9) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolami **KP**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy

oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
3. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalną.
4. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.
5. W zakresie elewacji zewnętrznych:
 - 1) ustala się materiały wykończeniowe: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw;
 - 2) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
7. Przepisów ust. 6 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
 - 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) przeznaczonej na dojazd;
 - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.
8. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
 - 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
 - 3) powstały niezależnie od ustaleń planu;
 - przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.
9. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:
- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.
 - 2) zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Wskazuje się granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
3. Wskazuje się granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
4. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

§ 11.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
6. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.
8. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona.
9. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.
10. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami.

11. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i krzewów.

12. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

13. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych.

§ 12.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2KDD, 3KDD, 4KDL** ustala się obowiązek zachowania istniejących oraz wykonania nowych nasadzeń drzew w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako – rejon lokalizacji szpalerów drzew i krzewów.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust.1 realizuje się na etapie zagospodarowania terenu, stosownie do prowadzonej inwestycji.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji rejonu szpalerów drzew i krzewów w przekroju ulicy, w szczególności w przypadku kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu ciągłości zieleni i jej funkcji.”

§ 13.

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, przy czym:

1) tereny **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny **MNU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny **UP, ZD, ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

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

§ 14.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 15.

1. Nakazuje się zachowanie i ochronę wyznaczonych na rysunku planu obiektów przeznaczonych do zachowania – krzyż z tablicą oraz obelisk umieszczony w miejscu rozstrzelania 25 sierpnia 1944 r.

2. Dopuszcza się wymianę technicznie zużytych lub zniszczonych wskutek zdarzeń losowych elementów obiektów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 17.

1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP**, drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonej symbolem **KDG**, dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolami **KDZ**, dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami **KDL**, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD**.
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi głównej oznaczoną symbolem **1KDG** oraz drogę publiczną klasy drogi zbiorczej oznaczoną symbolem **1KDZ**.

§ 18.

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
 - 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej dla usług sportu i rekreacji;
 - 4) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni terenu dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - 5) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal użytkowy;
 - 6) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 użytkowników dla terenów ogrodów działkowych.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów.
5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§ 19.

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;

- 2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20.

Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

§ 21.

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

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

§ 22.

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków.

§ 23.

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

- 1) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 i pkt 2 do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 4) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż $\phi 160$.

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych SN i nN jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

4) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 25.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł ciepła w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikro instalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

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

§ 27.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28.

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

Rozdział 12.

Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 29.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MNU, U – w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: UP, ZD, ZP, WR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP – w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 30.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu od **1MN** do **28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 70% na terenach od **1MN** do **25MN**, **28MN**,
 - 80% na terenach **26MN**, **27MN**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - 25% na terenach od **1MN** do **25MN**, **28MN**,
 - 20% na terenach **26MN**, **27MN**, na pozostałej powierzchni działki nakaz zachowania drzewostanu,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - g) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej:
 - 11m – budynki o dachu spadzistym,
 - 9m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3,
 - dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1200 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 600 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,

- b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 31.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **12MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi, w tym usługi publiczne;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- b) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów,
- c) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
- d) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
- i) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - 11m – budynki o dachu spadzistym,
 - 9m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
- j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu spadzistym – 3,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu płaskim – 2,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1200 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 600 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
- b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 32.

Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 45 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 33.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 45%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej na terenach **1U, 2U**:
 - 11m – budynki o dachu spadzistym,
 - 9m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy usługowej na terenie **3U**: 10 m,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych o dachu spadzistym na terenach **1U, 2U** – 3,
- dla budynków usługowych o dachu płaskim na terenach **1U, 2U** – 2,
- dla budynków usługowych na terenie **3U** – 2,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek – 45 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 34.

Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu z wyłączeniem lit. b;

b) dopuszcza się:

- realizację budynków związanych z urządzeniem i użytkowaniem ogrodów działkowych (w tym altany, obiekty gospodarcze);
- realizację budynku administracyjno-socjalnego;
- realizację i zachowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- realizację parkingów, dojazdów i dojazdów,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 6%,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek – 650 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°.

§ 35.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

- b) dopuszcza się realizację:
- ścieżek pieszych i rowerowych,
 - urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw,
 - elementów wodnych.

§ 36.

Dla terenów rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WR** do **4WR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
 - b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. c,
 - c) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 37.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 38.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 39.

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) zakazuje się lokalizowania budynków,
- c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 40.

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDL** do **4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 41.

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDD** do **16KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 42.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 43.

Dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP** do **3KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 44.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa uchwalonego 26 maja 1999 r. uchwałą nr 171/X/1999 Rady Miejskiej w Piasecznie;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pilawa uchwalonego 13 czerwca 2007 r. uchwałą nr 218/X/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 46.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Magdalena Zmądlinska

Radca Prawny
WA/4400

[http://www.elsevier.com/locate/jmb](#)
[http://www.sciencedirect.com](#)
 0022-270X/00/\$ - see front matter © 2000 Elsevier Science B.V. All rights reserved.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

USTALENIA PLAMU

-----	granica obszaru objętego planem
-----	linia magnetycznego toru o granicy przebiegającej na 120 m od osi drogi zagospodarowana
-----	nieprzekraczające linii zabudowy
-----	wyznacznik odległości (A i B i C i D)
5	obiekt przeznaczony do zachowania
000000	typ lokalizacji zgodnie z art. 22a ust. 1 pkt 2a

PRZEDNACZENIE TERENU

[illegible]

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

A	granicz z Warszawskiego Gostolu Chmurnego Kragoziaru
B	granicz z Chmurnego Parku Kragoziaru
C	granicz z Chmurnego Parku Kragoziaru

POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

line rognanica je temno smeđ, prozračan, iz različitih zasada sagrobnim i

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENCE MELDONOVIC

TEHERAN, IRAN

TERENY WOOD OTTAWAY CO.

ADMINISTRACJA
Chirurgia

 Drug exposure
 Drug presence

**OGRA NICZENIA W ZAGRO
PRZESTRZENNYM
DOCHRONA ŚRODOWISKA I**

—G— Grace (Hymnbook) Ch.
—G— Grace (Hymnbook) For

System przyrodniczy

POLITYKA PRZESTRZENI
STANOWISKO POLITYKI PRZESTRZENI

A 1.6 Study anisotropy

OZNACZENIA OGÓLNE

Quilfish *Coregonus clupeaformis*
(Sculpin, mummichog)

4. PRZESTRZENNOŚĆ MIASTA I G

2 NIE 2 DNIA 19 PAZDZIERNIKA 20

WYRYS ZE STUDIUM WAPNOKOMANIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 158/2010 R. RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNE Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2010 R.

— GRADUATION

1. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
2. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
3. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
4. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
5. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
6. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
7. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
8. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
9. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
10. $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 2025

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W zakresie uwag złożonych do 4 kwietnia 2025 r. podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię zgłaszającego o uwagi (L.dz.)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Utalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi
						uwaga uwzględniona (+)	uwaga nieuwzględniona (-)	uwaga nieuwzględniona (-)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2025-03-03	L.dz. PP.172638.2 025	Sprzeciw wobec przeznaczenia działek na tereny zielone (ZP). Poprzednie plany posiadały zapis MN. Wniosek o zapis: MN, I: 20%, Wys. zabudowy: 11m, PBC: 80%		2ZP	+/-		+/-		Zmiana przeznaczenia terenu 2ZP na tereny 2WR. Teren 2WR ma na celu ochronę istniejącego zbiornika wodnego i stanowi retencję wód.
2	2025-03-09	L.dz. PP.19147.20 25	Usunięcie połączenia ul. Maślaków z Klonową (12KDD). Zmiana szerokości ul. Maślaków z 10m do stanu obecnego.		12KDD	+	-	+	-	Wykreślenie przedłużenia ul. Maślaków do ul. Klonowej, a w zamian za to połączenie ul. Maślaków z ul. Owocową. Stworzenie w projekcie planu szerokość ulicy Maślaków ustalono na 10 m i 8 m. Jest to adekwatna szerokość do komfortowej i prawidłowej obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Po stronie północnej ulicy Maślaków dopuszczono realizację usług. Funkcja mieszana – mieszkaniowo-usługowa wymaga większych parametrów dla obsługi komunikacyjnej w celu zmniejszenia uciążliwości przemieszczania się pojazdów związanych z funkcją usługową.

4	2025-03-16	L.dz. PP.21401.20 25	Usunięcie ścieżki działki. Na ścieżku roślinie wiele drzew. Po drugiej stronie można poszerzyć drogę.							-	-	Droga 9KDD ul. Braci Czapskich stanowi ważny element komunikacyjny w Pilawie. Poszerzenie drogi na wskazanej działce ma zadanie zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne.
5	2025-03-21	L.dz. PP.22602.20 25	Usunięcie ścieżki działki. Na ścieżku roślinie wiele drzew. Po drugiej stronie można poszerzyć drogę.							-	-	Droga 9KDD ul. Braci Czapskich stanowi ważny element komunikacyjny w Pilawie. Poszerzenie drogi na wskazanej działce ma zadanie zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne.
6	2025-03-20	L.dz. PP.22699.20 25	Wykreślenie ciągów pieszych 2KP, 3KP, 5KP.					+			+	Uwzględnione.
			Budowa chodnika wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 873							-	-	Budowa chodnika wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 722 (dawniej nr 873) została przedstawiona właścicielowi drogi – Mazowieckiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich – na etapie uzgadniania projektu planu. Zaprojektowano ciąg piesze wzdłuż drogi wojewódzkiej. MZDW nie wyraził zgody na projekt ciągów pieszych wzdłuż drogi oraz odmówił uzgodnienia projektu planu w wersji lokalizującej ciąg piesze. MZDW uzasadnił swoją odmowę odpowiedzialnością finansową oraz negatywnym wpływem na bezpieczeństwo uczestników ruchu na drodze wojewódzkiej.
7	2025-03-21	L.dz. PP.22974.20 25	Strefa wolna od zabudowy sąsiadująca z terenami Nadleśnictwa jest zbyt mała (12m). Ze względów bezpieczeństwa powinna wynosić min. 25m. Wykreślenie 2KP i 3KP. Ciągi piesze naprowadzają na uprawy leśne, na których jest zakaz wstępu.							-	-	Ad1. Strefa wolna od zabudowy sąsiadująca z terenami lasu wyznaczono zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi. Ad2. Uwzględnione.
8	2025-03-26	L.dz. PP.24268.20 25	Usunięcie z projektu ciągów pieszych: 3KP, 2KP oraz terenów zieleni: 1ZP, 2ZP					+			+	Ad1. Uwzględnione. Ad2 Zaprojektowany teren Zieleni Urzędowej oznaczony w projekcie planu symbolem: 1ZP ma zadanie zapewnienie mieszkańcom dostępu do rekreacji oraz stanowić będzie ważny element infrastruktury publicznej w Pilawie. Teren 1ZP dodatkowo będzie obszarem infrastruktury związanej z gospodarką wodną.

Usunięcie terenów IZP i ZPZ. Zmiana szerokości drogi 4KDD-nieprzejeżdżanie od południowej granicy działki wskazanej przez wnioskodawcę do północnej granicy działki wskazanej przez wnioskodawcę.
Korekta drogi 2KDD – szerokość do 5m (z zał. Mapa).
Zmniejszenie ściecia (prawoskręt) przy ul. Dąglejczy do drogi powiatowej w kierunku Orzeszyna.
Poszerzenie ul. Braci Czapskich nie powinno odbyć się kosztem dewastacji zieleni na całej długości działki wskazanej przez wnioskodawcę
Usunięcie ciągów pieszych 2KP, 3KP, 5KP.

18	2025-04-01	L.dz. PP.26134.20 25	wnioskodawcę działce i wysowanie jej w odległości 8m od granicy terenu 1U i równoległe do niej (istniejący budynek również jest 8m od granicy) oraz zachowanie 6m od terenu 1KDL.	1KDL	-	-	-	-	drogi 1KDG. Chodnik powinien być zlokalizowany minimum 8m od krawędzi drogi 1KDG. Ad 2. Wskaźnik minimalnej PBC w Piławie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie ze Studium może wynosić 40%. Ad 3. Maksymalna wysokość zabudowy, zgodnie ze Studium, musi być ograniczona do sąsiadujących terenów mieszkaniowych Ad 4. Uwzględniono Ad 5. Uwzględniono
			Dział II. Par. 33 ust. 2a wskaźnik minimalnej PBC z 0,45 na 0,20 z uwagi na miejsca postojowe przy usługach.						
			Dział II. Par. 33 ust. 2e maksymalna wysokość zabudowy z 11m na 15m.						
			Wykreślenie z Dział II. Par. 33 ust. 2f ilości kondygnacji. Istniejący budynek ma ich więcej.	+	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	
			Dział II. Par. 33 ust. 2b wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,50 na 0,60.	+	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	
19	2025-04-02	L.dz. PP.26132.20 25	Treść zgodnie z uwagą 17.	1KDG 1U 1KDL					
22	2025-04-03	L.dz. PP.2613.20 25	Ustalenie dokładnych granic działki przy zachowaniu obecnej zabudowy ogrodzenia. Droga 14KDD do usunięcia na wnioskowanych działkach. Zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy na działkach – przebiegają przez środek budynku, uniemożliwiając rozbudowę. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy poprzez ich likwidację z obu stron sięgacza 14KDD – tak aby łączyły dwie działki. Uwagi do treści planu par. 30 pkt 2b: -usunięcie zapisu o możliwości realizacji tylko 1 budynku na działce. Wskazana działka jest już zabudowana 2 budynkami.	14KDD					Obowiązujący plan miejscowy ustala poszerzenie ulicy Dąglej. Projekt planu zachowuje to poszerzenie dla drogi 6KDD w obrębie wskazanej działki Ad 1. Projekt planu ustala drogę 14KDD w obrębie wskazanej działki w linii ogrodzenia. Na jednej z działek obowiązujący plan miejscowy ustala drogę. Projekt planu zachowuje tą drogę w obrębie tej działki. Ad 2. Linia zabudowy musi być odsunięta minimum 12m od użytku leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego. Ad 3. Linie zabudowy muszą być ustalone od drogi 14KDD. Linie zabudowy ustalone w odległości 4m od drogi 14KDD. Ad 4. Ustalenia projektu planu par. 30 pkt 2b obowiązują dla całego obszaru miejscowości Piława. Polityką Gminy Piaseczno jest zmniejszenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na działkach w celu uniemożliwienia niekontrolowanego zagospodarowania nieruchomości.

23	2025-04-03	L.dz. PP.26594.20 25	Zmiana linii zabudowy aby nie ograniczać możliwości zagospodarowania działki. Zmiana szpaleru drzew na szpaler krzewów wzdłuż ul. Czeresniowej. Brak elementów zagospodarowania wzdłuż dk 79, prośba o współpracę z GDDKiA: -ogrodzenia dźwiękochłonnego -zmniejszenie wysokości drzew i usunięcie suchych konarów wzdłuż dk79 -wjazd w ulicę Czeresniową			+	-	+	Ad 1. Linia zabudowy zaprojektowana jest 8m od terenu drogi publicznej o kategorii drogi krajowej. Odległość 8m linii zabudowy została ustalona dla całego obszaru planu ze względu na zmniejszenie uciążliwości od drogi. Istniejąca zabudowa, mimo że linia zabudowy przebiega przez budynki, zostaje zachowana oraz dopuszcza się jej przebudowę i remonty.
26	2025-04-02	L.dz. PP.26556.20 25	Zakaz lokalizowania kotłowni węglowych. Rodzaj zabudowy: jednorodzinna: Zabudowę jednorodzinna ekstensywną i również dopuszczona zabudowę wielorodzinną tzn. budynki max. 2 rodzime o wysokości do 2 kondygnacji z max. Wysokością zabudowy do 11m. Jednocześnie zabrania się zabudowy bliźniaczej i szeregowej z wyjątkiem budynków bliźniaczych posadowionych na działce o 2krotnie większej powierzchni niż minimalna powierzchnia zabudowy dla domów 1rodziny z zachowaniem %PBC. Pozostawienie niezmiennych obszarów, szczególnie dla MN z zachowaniem zapisu o niskiej zabudowie. Minimalne wielkości działek pod zabudowę: -wolnostojącą 1000m2, -bliźniaczą 2000m2. Minimalna nieprzekraczalna linia zabudowy: -4,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i stęgaczy, -15,0m od ulic zbiorczych, -25,0m od południowo-zachodniej krawędzi jezdni drogi Warszawa-Góra Kalwaria. PBC:	MN			-	-	Ad 1. Projekt planu nie zakazuje lokalizacji kotłowni węglowych, ale nakazuje stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
							-	-	Ad 2. Projekt planu na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza wyłącznie zabudowę jednorodzinną – wolnostojącą, oraz zabudowę bliźniaczą. Na obszarze planu nie dopuszczono zabudowy wielorodzinnej oraz szeregowej.
							-	-	Ad 3. Projekt planu dopuszcza usługi w pasie terenu drogi krajowej oraz drogi powiatowej – ulica Klonowa. Dopuszczenie usług wzdłuż dróg publicznych wyższej klasy jest racjonalne.
							-	-	Dodatkowo w Studium dopuszczono lokalizację usług przy wyższych drogach.
							-	-	Ad 4. Projekt planu ustala dla zabudowy wolnostojącej minimalną wielkość działki 1000m2. Dla zabudowy bliźniaczej ustalono 1000m2. Gmina Piaseczno przyjmuje te parametry także w innych miejscowościach.
							-	-	Przyjęte wielkości działek są granicznymi parametrami minimalnymi i przyjęcie większych parametrów działek jest dozwolone.
							-	-	Obligatoryjne ustalenie 2000m2 parametru minimalnej powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej mogłoby skutkować zablokowaniem tego rodzaju zabudowy dla osób, dla których

33	2025-04-04	L.dz. PP.27338.20 25	Usunięcie IZP i ZPZ. Zmniejszenie szerokości drogi 2KDD do 5m.		IZP i ZPZ	+/-		+/-		parametrów dla obsługi komunikacyjnej w celu zmniejszenia uciążliwości przemieszczania się pojazdów związanych z funkcją usługową.
Ad 1. Zaprojektowany teren Zieleni Urzędzonej oznaczony w projekcie planu symbolem: IZP ma zadanie zapewnienie mieszkańcom dostępu do rekreacji oraz stanowić będzie ważny element infrastruktury publicznej w Pilawie. Teren IZP dodatkowo będzie obszarem infrastruktury związanej z gospodarką wodną. Zmiana przeznaczenia terenu ZPZ na tereny 2WR. Teren 2WR ma na celu ochronę istniejącego zbiornika wodnego i stanowi retencję wód. Ad 2. Droga 2KDD ma zadanie prawidłowo obsługiwać komunikacyjnie zabudowę mieszkaniową z usługami. Ze względu na funkcję mieszkaniową i usługową droga 2KDD nie powinna być zewężana. Zaprojektowana szerokość 6m stanowi minimum komfortowej obsługi komunikacyjnej dla funkcji mieszkaniowej i usługowej.										
34	2025-04-03	L.dz. PP.26925.20 25	Likwidacja drogi na wskazanej przez wnioskodawcę działce. Wniosek o nową drogę łączącą ul. Maślaków z ul. Owocową. Wniosek o budowę zawrotni na ul. Maślaków oraz małego parkingu lub zawrotni dla MPO. Nakaz ochrony rowów melioracyjnych. Utrzymanie realizacji zabudowy usługowej od ulicy Klonowej. Dopuszczenie min. Powierzchni działek pod zabudowę MNU = 900 m2. Likwidacja nadmiernej liczby skrzyżowań z ul. Klonową. Szczególnie 12KDD. Usunięcie 12KDD z działki, jej przebieg niesprawiedliwie został wydzielony tylko na jednej działce. Poszerzenie drogi 13KDD do 10m.		12KDD MNU 13KDD	+	+	+	+	Ad 1. Wykreślenie przedłużenia ul. Maślaków do ul. Klonowej, a w zamian za to połączenie ul. Maślaków z ul. Owocową. Ad 2. Uwzględnione. Ad 3. Zaprojektowano zawrotnię na zachodnim końcu ulicy Maślaków – 11KDD. Ad 4. Projekt planu oprócz oznaczonych na rysunku rowów ustala w par. 11 pkt 9 ochronę pozostałych rowów na obszarze planu. Ad 5. Projekt planu dopuszcza lokalizację usług wzdłuż ulicy Klonowej. Ad 6. Projekt planu ustala minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1000m2. Ze względu na funkcję mieszkaniową – mieszkaniowo-usługową oraz potencjalnie większą intensywność zabudowy dodatkowe zmniejszenie parametru wielkości działki jest nieracjonalne i wprowadzające dyskomfort zamieszkania. Ad 7. Wykreślenie przedłużenia ul. Maślaków do ul. Klonowej, a w zamian za to połączenie ul. Maślaków z ul. Owocową. Ad 8. Ze względu na istniejącą zabudowę przy drodze 13KDD w jej wschodniej części nie poszerzono drogi.

36	2025-04-07	L.dz. PP.27543.20 25	Likwidacja „zawrotki” na wskazanej przez wnioskodawcę działce i połączenie ul. Lisiej z ul. Konika Polnego.							Uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem mpzp wsi Pilawa.
38	2025-04-07	L.dz. PP.27492.20 25	Wykreślenie z projektu terenów 1ZP i 2ZP.					+/-		Ad 1. Zaprojektowany teren Zieleni Urzędzonej oznaczony w projekcie planu symbolem: 1ZP ma zadanie zapewnienie mieszkańcom dostępu do rekreacji oraz stanowić będzie ważny element infrastruktury publicznej w Pilawie. Teren 1ZP dodatkowo będzie obszarem infrastruktury związanej z gospodarką wodną. Zmiana przeznaczenia terenu 2ZP na tereny 2WR. Teren 2WR ma na celu ochronę istniejącego zbiornika wodnego i stanowi retencję wód. Ad 2. Teren 1ZP ma zadanie umożliwienie utworzenia przez Gminę Piaseczno w Pilawie kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego dla mieszkańców. Teren 1ZP obejmuje rów wodny oraz mały staw i stanowi istotną część wyżej wspomnianego kompleksu. Ad 3 i 4. Droga 2KDD ma zadanie prawidłową obsługę komunikacyjną wskazanej działki na terenie 6MN oraz obsługę terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach 6MNU i 7MNU. Przebieg i szerokość drogi 2KDD zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający prawidłowe i wystarczające zaspokojenie potrzeb obsługi komunikacyjnej zlokalizowanych przy niej nieruchomości o funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej w pasie drogi 2KDD.
			Objęcie terenu oznaczonego jako 1ZP terenem 7MNU.						+/-	
			Zakończenie drogi 2KDD przy granicy działek wskazanych przez wnioskodawcę.							
			Zmniejszenie szerokości drogi 2KDD do 5m oraz zmiana jej przebiegu poprzez przesunięcie jej osi od granicy z terenem WR w kierunku północno-wschodnim							
39	2025-04-07	L.dz. PP.27518.20 25	Wykreślenie z projektu terenu rowów 5WR.					+		Ad 1 UWZGLĘDNIONO
			Wykreślenie przedłużenia ul. Maślaków (12KDD) do ul. Klonowej, a ew. w zamian za to wyznaczenie placu zawracania o wymiarach 10x10m na końcu istniejącej ul. Maślaków.						-	
40	2025-04-07	L.dz. PP.27522.20 25	Wykreślenie terenów 1ZP i 2ZP.					+/-		Ad 2. Wykreślenie przedłużenia ul. Maślaków do ul. Klonowej, a w zamian za to połączenie ul. Maślaków z ul. Owocową.
			Objęcie terenu 1ZP jako 7MNU.						-	
			Objęcie terenu 2ZP jako 9MN.						-	

								istotnym elementem kompozycji przestrzennej i kształtowania ładu zieleni na obszarze planu. Ustalenie to nie przenosi na właścicieli nieuzasadnionych obowiązków z chwilą uchwalenia planu, po doprecyzowaniu realizowane jest wyłączenie na etapie zagospodarowania terenu, w związku z prowadzoną inwestycją.
								Uwaga w części uwzględniona, nie uwzględniona w części pełnego dopuszczenia wszystkich rodzajów instalacji OZE, ponieważ plan miejscowy musi zapewniać ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa i środowiska. Dopuszczenie instalacji ponad skalę mikroinstalacji mogłoby prowadzić do lokalizacji urządzeń o gabarytach i oddziaływaniach nieadekwatnych do charakteru zabudowy i funkcji terenu. Ograniczenie do mikroinstalacji wynika z przepisów odrębnych dotyczących OZE, które przewidują je jako standard dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jako formę najmniej kolizyjną przestrzennie. Uwaga została uwzględniona jedynie w zakresie usunięcia zakazu stosowania energii wiatru i biomasy, natomiast nie uwzględniono postulatu wprowadzenia nieograniczonej swobody lokalizowania instalacji OZE.
								Uwaga w części uwzględniona, nie uwzględniona w części pełnego dopuszczenia wszystkich rodzajów instalacji OZE, ponieważ plan miejscowy musi zapewniać ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa i środowiska. Dopuszczenie instalacji ponad skalę mikroinstalacji mogłoby prowadzić do lokalizacji urządzeń o gabarytach i oddziaływaniach nieadekwatnych do charakteru zabudowy i funkcji terenu. Ograniczenie do mikroinstalacji wynika z przepisów odrębnych dotyczących OZE, które przewidują je jako standard dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jako formę najmniej kolizyjną przestrzennie. Uwaga została uwzględniona jedynie w zakresie usunięcia zakazu stosowania energii wiatru i biomasy, natomiast nie uwzględniono postulatu wprowadzenia nieograniczonej swobody lokalizowania instalacji OZE.

[illegible]

2	2025-04-03	L.dz. PP-27147.2025	Wykreślenie z planu nowych planowanych dróg, ponieważ gmina nie podjęła dotychczas działań wynikających z obecnie obowiązującego MPZP, a już planuje następne drogi, których wykonanie wydaje się wątpliwe w świetle stopnia realizacji obowiązującego MPZP (w szczególności w zakresie zapisów dot. ul. Polnej), zaś ich położenie i umiejscowienie w nowym MPZP ograniczy prawo własności.			-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Wskazane w projekcie planu układy drogowe stanowią powtórzenie rozwiązań przyjętych w obowiązującym MPZP i wynikają z potrzeb zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów. Brak pełnej realizacji dróg z obecnie obowiązującego planu nie stanowi podstawy do rezygnacji z rezerw terenowych, ponieważ ich układ wynika z długoterminowej logiki przestrzennej i zapewnia obsługę komunikacyjną zarówno istniejącej, jak i przyszłej zabudowy. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności w sposób nieuprawniony, lecz określają niezbędne pasy drogowe wynikające z zasad kształtowania ładu przestrzennego.
			Weryfikacja przyjętego w projekcie planu przeznaczenia IZD - terenów ogrodników działkowych. Plan utrwała dawne wykorzystanie tych działek. Według mapy własności są to grunty skarbu państwa i bardziej pasowałyby do nich przeznaczenie ZP - zieleni urzędzona. Ponadto na części tego obszaru powstała przepompownia ścieków.	1ZD, 1KP- 5KP		-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia 1ZD na ZP jest nieuzasadniona, ponieważ teren znajduje się w enklawie leśnej, gdzie nie występuje potrzeba kształtowania intensywnie urządzonej zieleni parkowej. ZP wymagałoby trwałego przekształcenia gruntów leśnych oraz wprowadzenia infrastruktury rekreacyjnej, co jest sprzeczne z charakterem tego obszaru oraz zasadami gospodarowania terenami administrowanymi przez Nadleśnictwo Chojnów. W tej lokalizacji właściwe jest utrzymanie funkcji ZD odzwierciedlającej dotychczasowe użytkowanie. Ze strony właścicieli działek (Skarb Państwa w trwałym zarządzie Nadleśnictwa Chojnów) również nie wpłynęły wnioski ani uwagi, żeby zmienić przeznaczenie ogrodników działkowych ZD, które jest w obowiązującym mpzp.
			Zachowanie ciągów pieszych oznaczonych symbolami 2KP i 3KP. Ich dodanie korzystnie wpłynęłoby na możliwość poruszania się po miejscowości. Ciągi piesze oznaczone symbolami 1KP, 5KP mogłyby zostać pominięte, a ciąg 4 KP mógłby zostać przesunięty w drogę publiczną po przesunięciu go 3 metry na północny-zachód poza granicę działki wskazanej przez wnioskodawcę ze świeżo wybudowanym domem.		+	-	+	-	Uwaga w części uwzględniona, w części nie uwzględniona. Ze względu na liczne sprzeczne mieszkańców dotyczące przebiegu niektórych ciągów pieszych, w projekcie planu zachowano jedynie ich część – w tym ciąg oznaczony symbolem 2KP – oraz uzupełniono układ o ciąg 3KP. Dodatkowo utrzymano drogę publiczną 8KDD, która wraz z pozostałymi ciągami zapewnia prawidłowe i dogodne przemieszczanie się wewnątrz miejscowości. Pozostałe proponowane zmiany nie zostały uwzględnione.

W zakresie uwag złożonych podczas dyskusji publicznej w dniu 25 września 2025 r.

2	2025-10-07	Wnieście o doprecyzowanie w projekcie planu zasad poszerzenia ul. Braci Czapskich, w szczególności wskazanie docelowej szerokości drogi.				-			Uwaga nieuwzględniona. Projektowana szerokość ul. Braci Czapskich wynika z uwarunkowań przestrzennych, w tym istniejącego zagospodarowania i trwałych elementów zabudowy wzdłuż pasa drogowego. Zróżnicowanie szerokości drogi (8-10 m) pozwala zachować istniejące ogrodzenia i zabudowę tam, gdzie nie ma możliwości technicznych ich przesunięcia, oraz zapewnia wymaganą widoczność i bezpieczeństwo na zakrętach.
		Określenie czy poszerzenie będzie następowało również kosztem wskazanej działki.				-			Uwaga nieuwzględniona. Poszerzenie drogi nie jest planowane kosztem wskazanej działki ponad zakres wynikający z obowiązującego planu miejscowego z 1999 r., który już określał przebieg pasa drogowego. Projekt planu jedynie dostosowuje przebieg drogi w granicach tego pasa, lokalnie zmniejszając jego szerokość.
		Wyjaśnienie zasadności ustalenia zróżnicowanych szerokości drogi w poszczególnych odcinkach oraz o informację, czy wynika to z wniosków mieszkańców lub innych uwarunkowań planistycznych				-			Uwaga nieuwzględniona. Wniosek o zachowanie jednolitej szerokości drogi nie może zostać uwzględniony ze względu na wymogi bezpieczeństwa ruchu oraz konieczność dostosowania przekroju drogi do istniejącego stanu zagospodarowania.
3	2025-10-07	Brak zgody na różnice w szerokości ul. Braci Czapskich.				-			Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie poszerza ul. Braci Czapskich ponad ustalenia obowiązującego MPZP – przeciwnie, zmniejsza szerokość linii rozgraniczających z 8 m do 6 m, Projekt planu stanowi dostosowanie dotychczasowych rozwiązań komunikacyjnych i w tym przypadku koryguje ich przebieg
4	2025-10-07	Poszerzenie ul. Braci Czapskich na zakręcie od strony niezabudowanej				-			Uwaga nieuwzględniona. poszerzenie drogi od strony południowej byłoby nieuzasadnione funkcjonalnie. Poprawę bezpieczeństwa na zakręcie, w szczególności lepszą widoczność, może zapewnić jedynie poszerzenie od strony północnej.

W tabeli zachowano oryginalną numerację wykazu uwag

W zakresie uwag złożonych do 15 października 2025 r. podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu

1	2025-09-15	L.dz. PP.76029, 2025	Rezygnacja z poszerzenia drogi kosztem działek wskazanych przez wnioskodawcę po jednej stronie ulicy Braci Czapskich, - lub - alternatywnie – poszerzenie drogi wyłącznie kosztem gruntu w po przeciwnej	9KDD	-	-			Uwaga nieuwzględniona. Ulica Braci Czapskich (9KDD) na odcinku od drogi wojewódzkiej 1KDDG do ul. Rydza 10KDD nie została poszerzona ponad ustalenia obowiązującego planu z 1999 r. Projekt planu stanowi dostosowanie dotychczasowych
---	------------	-------------------------	---	------	---	---	--	--	---

									rozwiązań komunikacyjnych i w tym przypadku koryguje ich przebieg, zmniejszając szerokość linii rozgraniczających w stosunku do poprzednich ustaleń. Ustanawianie nowych linii rozgraniczających na obszarach zabudowy mieszkaniowej byłoby nieuzasadnione oraz wiązałoby się z istotnymi kosztami.
2	2025-09-15	L.dz. PP.76359.2025	Zachowanie na terenie działki zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej obowiązującego projektu - bez rowu.			10MN, 2WR	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowany rów 2WR stanowi ważny element infrastruktury odwadniającej, który jest odpowiedzialny na zgłoszone problemy zalewania podczas spotkań z mieszkańcami. Działka nadal zachowuje funkcje budowlane.
3	2025-09-19	L.dz. PP.77722.2025	Rezygnacja z poszerzenia drogi kosztem działek wskazanych przez wnioskodawcę po jednej stronie ulicy Braci Czapskich, - lub – alternatywnie – poszerzenie drogi wyłącznie kosztem gruntu w po przeciwnej stronie ulicy, która nie przekazywała ziemi na powstanie ulicy Braci Czapskich.			9KDD	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Ulica Braci Czapskich (9KDD) na odcinku od drogi wojewódzkiej 1KDG do ul. Rydza 10KDD nie została poszerzona ponad ustalenia obowiązującego planu z 1999 r. Projekt planu stanowi dostosowanie dotychczasowych rozwiązań komunikacyjnych i w tym przypadku koryguje ich przebieg, zmniejszając szerokość linii rozgraniczających w stosunku do poprzednich ustaleń. Ustanawianie nowych linii rozgraniczających na obszarach zabudowy mieszkaniowej byłoby nieuzasadnione oraz wiązałoby się z istotnymi kosztami.
5	2025-09-30	L.dz. PP.80443.2025	Zmiana szerokości drogi na ul. Polnej z 10 m planowanych na 7 m.			7KDD	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie poszerza ul. Polnej ponad ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Obecny projekt zmniejsza szerokość linii rozgraniczających do 10 m, podczas gdy obowiązujący plan ustala ją na 12 m na odcinku od ul. Czeresniowej do ul. Klonowej. Postulowana przez wnioskodawców szerokość 7 m na tak długim odcinku nie zapewniłaby minimalnych parametrów drogi publicznej, w tym miejsca na jezdnię, pobocza i niezbędną infrastrukturę techniczną, zwłaszcza, że ulica Polna już obecnie funkcjonuje jako bardzo wąska. Utrzymanie szerokości 10 m jest zatem rozwiązaniem koniecznym oraz mniej ingerencyjnym względem ustaleń planu obowiązującego.
			Brak zgody na powstanie łączników pomiędzy ulicą Polną a Braci Czapskich ze względu na rozszerzenie ul. Polnej na 7 m, co umożliwi manewry dużych aut. Ekonomicznie nieuzasadnione.			7KDD, 8KDD, 9KDD	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje wyłącznie jeden łącznik - drogę 8KDD, pomiędzy ul. Polną a ul. Braci Czapskich. Obie ulice, na odcinku ok. 850 m, nie mają wzajemnego połączenia, co powoduje brak ciągłości układu drogowego wewnątrz miejscowości.

						17.03.2025 r. Uzasadnienie: Brak wyłożenia protokołu z dyskusji publicznej w BIP, a przede wszystkim brak uwzględnienia w projekcie planu, dla którego odbyła się dyskusja w dniu 17.03.2025 r., uwag do planu wyartykułowanych przez uczestników dyskusji publicznej. Nieu dokumentowanie i nie odniesienie się do wniosków i uwag przedstawionych w dyskusji publicznej stanowi naruszenie procedury planistycznej.	zgłaszania uwag do aktualnej wersji projektu planu, które są przedmiotem niniejszego rozpatrzenia. W związku z tym nie ma podstaw do ponownego rozpatrywania uwag zgłoszonych podczas wcześniejszej dyskusji publicznej, ponieważ procedura została powtórzona w pełnym zakresie.
						Ponowne rozpatrzenie i uwzględnienie wszystkich wniosków o zmianę projektu MPZP. Rozstrzygnięcie uwag do projektu nie zawiera wszystkich przekazanych wniosków oraz uwag do projektu planu, co stanowi znaczące naruszenie procedury planistycznej.	Uwaga nieuwzględniona. Wszystkie uwagi złożone do aktualnie wyłożonego projektu planu zostały ujęte i rozstrzygnięte w obowiązującej tabeli rozstrzygnięć. Procedurę wyłożenia przeprowadzono w pełnym zakresie od początku, co zapewniło możliwość zgłoszenia i formalnego rozpatrzenia wszystkich uwag odnoszących się do aktualnej wersji projektu planu. Uwzględniono również rozstrzygnięcia uwag z pierwszego wyłożenia. Tabela rozstrzygnięć wniosków złożonych w ustawowym terminie jest prawidłowa i obejmuje wszystkie wnioski podlegające rozpatrzeniu. W związku z tym nie wystąpiło naruszenie procedury planistycznej.
						Użyta właściwej mapy na potrzeby MPZP - użyta mapa nie jest aktualna, na moment wyłożenia, a co za tym idzie załącznik do uchwały odbiega od stanu faktycznego.	Uwaga nieuwzględniona. Podkład mapowy został dostarczony z Państwowego Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego oraz aktualny na czas rozpoczęcia prac nad planem.
						Opisanie w treści planu (części opisowej) szerokości poszczególnych dróg na wysokości poszczególnych działek, ponieważ istnieje obawa, że załącznik graficzny po wydrukowaniu nie będzie wystarczająco czytelny i pozostawi dowolność interpretacji szczególnie w zakresie odległości i położenia poszczególnych linii rozgraniczających.	Uwaga nieuwzględniona. Załącznikiem do planu są dane przestrzenne w formie wektorowej (załącznik nr 4), które jednoznacznie określają przebieg i szerokości dróg oraz linii rozgraniczających. Dane te są precyzyjne i skalowalne, a ich odczyt nie zależy od jakości wydruku. Wprowadzanie szczegółowych szerokości dróg dla poszczególnych działek do części tekstowej planu nie jest wymagane przepisami i mogłoby prowadzić do niepotrzebnego rozbudowania treści MPZP.
						§12 – wykreślenie w całości Uzasadnienie: Zapis powoduje przeniesienie na właścicieli terenów o zmienionym przeznaczeniu konieczności poniesienia kosztów wykonania tego zapisu, w	Uwaga w części uwzględniona, nieuwzględniona w części wykreślenia ustalenia, ponieważ zapis dotyczący zachowania, uzupełnienia lub nasadzenia szpalców drzew i krzewów jest istotnym elementem kompozycji przestrzennej i

						szczegółowości dla terenów nie będących własnością gminy w momencie uchwalenia planu. Taki zapis wykracza poza ogólnie przyjęte normy społeczne i narzuca właścicielom terenów wykonanie na swój koszt nasadzeń już od momentu uchwalenia planu, a nie od momentu przejęcia terenu przez gminę.						kształtowania ładu zieleni na obszarze planu. Ustalenie to nie przenosi na właścicieli niezasadnionych obowiązków z chwilą uchwalenia planu, po doprecyzowaniu realizowane jest wyłącznie na etapie zagospodarowania terenu, w związku z prowadzoną inwestycją.
						Usunięcie w całości obszarów planistycznych KP Zgodnie z załącznikiem graficznym do Starego Rozporządzenia, prawodawca nie przewiduje jednostki urbanistycznej o oznaczeniu KP. Organ przy tworzeniu planu może posługiwać się wyłącznie obszarem planistycznym KDW lub KD, co stanowi jasne ograniczenie dla stosowania innych jednostek. Wobec tego, przygotowane Nowe MPZP, które wprowadza jednostkę KP, jest raząco niezgodne z powyższą przytoczonymi przepisami, naruszającymi zarówno zasady prawidłowego stosowania przepisów, jak i wymogi zawarte w starym rozporządzeniu. Dodatkowo w opinii Wnioskodawców naruszono także inne przepisy, a w szczególności te dotyczące części opisowej projektu planu.						Uwaga nieuwzględniona. MPZP Piława jest sporządzany na podstawie rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Oznaczenia ciągów pieszych symbolami KP są prawidłowe i mieszczą się w katalogu terenów komunikacji, który w rozporządzeniu ma charakter otwarty. Ciągi piesze stanowią cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego ich wydzielenie i oznaczenie w planie miejscowym jest zgodne z obowiązującymi przepisami.
						W §24 ust. 4 usunięcie zapisu „z wyłączeniem energii wiatru i biomasy” Uzasadnienie: Wprowadzone jest ograniczenie wyłączające możliwość korzystania z przydomowych elektrowni wiatrowych na potrzeby wytworzenia energii elektrycznej, a także zapis taki wyłącza możliwość korzystania z biomasy w celu produkcji energii elektrycznej. Zapis w obecnym kształcie uniemożliwi potencjalnym inwestorom wykorzystanie dotacji z programów rządowych promujących wykorzystywanie OZE.	+	-	+	-		Uwaga w części uwzględniona, nieuwzględniona w części pełnego dopuszczenia wszystkich rodzajów instalacji OZE, ponieważ plan miejscowy musi zapewnić ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa i środowiska. Dopuszczenie instalacji ponad skalę mikroinstalacji mogłoby prowadzić do lokalizacji urządzeń o gabarytach i oddziaływaniach nieadekwatnych do charakteru zabudowy i funkcji terenu. Ograniczenie do mikroinstalacji wynika z przepisów odrębnych dotyczących OZE, które przewidują je jako standard dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jako formę najmniej kolizyjną przestrzennie. Uwaga została uwzględniona jedynie w zakresie usunięcia zakazu stosowania energii wiatru i biomasy, natomiast nie uwzględniono postulatu wprowadzenia nieograniczonej swobody lokalizowania instalacji OZE.
						W §25 ust. 3 usunięcie zapisu „z wyłączeniem energii wiatru i biomasy” Uzasadnienie: Wprowadzone jest ograniczenie wyłączające możliwość korzystania z przydomowych elektrowni wiatrowych na potrzeby	+	-	+	-		Uwaga w części uwzględniona, nieuwzględniona w części pełnego dopuszczenia wszystkich rodzajów instalacji OZE, ponieważ plan miejscowy musi zapewnić ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa i środowiska. Dopuszczenie

										Uwaga nieuwzględniona. Mikro instalacje energetyczne, w tym instalacje wykorzystujące nowe technologie, mogą być realizowane na terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi, bez konieczności szczegółowego wskazywania ich w MPZP. Plan miejscowy nie nadążałby za zmianami technologicznymi, dlatego przyjęto konstrukcję odwołującą się do przepisów odrębnych, co zapewnia zgodność ustaleń z aktualnymi i przyszłymi rozwiązaniami technicznymi.
										Uwaga nieuwzględniona. MPZP nie może nakładać obowiązku stosowania wyłącznie technologii kablowej przy realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, ponieważ sposób jej budowy regulują przepisy odrębne. Plan może określać zasady lokalizacji w ujęciu przestrzennym, a nie narzucać konkretnego rozwiązania technicznego.
8	2025-10-08	L.dz. PP.83251.2025			12MN					Uwaga nieuwzględniona. Przez działkę, wskazaną przez wnioskodawcę, nie jest planowana droga, lecz wyłącznie ciąg pieszy 2KP, który nie dopuszcza ruchu pojazdów. Celem projektowanego ciągu jest zapewnienie bezpiecznego i dogodnego połączenia pieszego między ul. Polną a ul. Dąglejki, ponieważ obecny układ komunikacyjny Pilawy tego nie umożliwia. Ciągi piesze pełnią funkcję poprawy dostępności wewnątrz miejscowości i nie ingerują w sposób porównywalny z drogą publiczną.
9	2025-10-08	L.dz. PP.83314.2025			8KDD, 14MN					Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje wyłącznie jeden łącznik - drogę 8KDD, pomiędzy ul. Polną a ul. Braci Czapskich. Obie ulice, na odcinku ok. 850 m, nie mają wzajemnego połączenia, co powoduje brak ciągłości układu drogowego wewnątrz miejscowości. Zaprojektowany łącznik stanowi jedyne możliwe połączenie dwóch części Pilawy w ramach układu lokalnego i umożliwia rezygnację z konieczności korzystania wyłącznie z dróg tranzytowych; drogi wojewódzkiej bez chodnika oraz drogi powiatowej ul. Klonowej. Celem planu jest udrożnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego.
										Uwaga nieuwzględniona. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykonuje się analiz natężenia ruchu, wariantowych trasowań ani kalkulacji kosztów inwestycji drogowych. Są to opracowania

						uzasadnienie techniczno-ekonomiczne przyjętego rozwiązania.				właściwe dla etapu projektowania dróg publicznych. W ramach prac planistycznych przeprowadzono analizę układu komunikacyjnego wsi Pilawa, która wykazała brak wewnętrznych powiązań pomiędzy ulicami Polną, Dąglezją i Braci Czapskich. Zaprojektowane w planie połączenia komunikacyjne są racjonalne i zapewniają potrzebną ciągłość i dostępność ruchu lokalnego.
						Zorganizowanie konsultacji z właścicielami działek wskazanych przez wnioskodawcę celem omówienia proponowanych rozwiązań i ewentualnych alternatyw.				Uwaga nieuwzględniona. To nie jest uwaga do projektu planu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne odbywają się na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez możliwość zapoznania się z projektem, udział w dyskusji publicznej oraz składanie uwag. Wszyscy mieszkańcy mają równy dostęp do procedury, a w przypadku właścicieli nieruchomości przy ul. Polnej odbyło się dodatkowe spotkanie z burmistrzem. Indywidualne konsultacje poza ustawową procedurą nie stanowią elementu MPZP.
						Potwierdzenie pisemnie wpływu niniejszego wniosku oraz wskazanie terminu i sposobu jego rozpatrzenia w procedurze ustalonej dla projektu MPZP.				Uwaga nieuwzględniona. Zgłoszony postulat nie stanowi uwagi do projektu planu, lecz dotyczy trybu potwierdzania wpływu korespondencji. Procedura sporządzania MPZP przewiduje rozpatrywanie wyłącznie uwag odnoszących się do treści wyłożonego projektu planu. Potwierdzenia wpływu pism i informacji o sposobie ich rozpatrzenia są udzielane zgodnie z ogólnymi zasadami prowadzenia korespondencji w urzędzie i nie stanowią elementu procedury rozstrzygania uwag do MPZP.
10	2025-10-09	L.dz. PP.83464.2025		8KDD		Usunięcie przedmiotowego łącznika 8,0 m przebiegającego przez działki wskazane przez wnioskodawcę z rysunku i zapisów projektu MPZP.				Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje wyłącznie jeden łącznik -drogę 8KDD, pomiędzy ul. Polną a ul. Braci Czapskich. Obie ulice, na odcinku ok. 850 m, nie mają wzajemnego połączenia, co powoduje brak ciągłości układu drogowego wewnątrz miejscowości. Zaprojektowany łącznik stanowi jedyne możliwe połączenie dwóch części Pilawy w ramach układu lokalnego i umożliwia rezygnację z konieczności korzystania wyłącznie z dróg tranzytowych: drogi wojewódzkiej bez chodnika oraz drogi powiatowej ul. Klonowej. Celem planu jest udrożnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego.

14	2025-10-13	L.dz. PP.84428.2025	Dopuszczanie stosowania pokryć dachowych w jasnych kolorach o niskim nasyceniu. Pozwoli to na łatwiejsze zachowanie komfortu termicznego w budynkach w niej o silnym nasłonecznieniu.	13KDD, 14KDD, 10MNU						ulica Polna już obecnie funkcjonuje jako bardzo wąska. Utrzymanie szerokości 10 m jest zatem rozwiązaniem koniecznym oraz mniej ingerencyjnym względem ustaleń planu obowiązującego.
										Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu dotyczące kolorystyki pokryć dachowych wynikają z konieczności zachowania spójnego ładu przestrzennego oraz jednolitej kompozycji zabudowy w tej części miejscowości. Dopuszczenie szerokiej gamy jasnych kolorów dachów mogłoby wprowadzić zróżnicowanie niezgodne z zamierzonym charakterem krajobrazu. Jednocześnie wybór rozwiązań technicznych zapewniających komfort cieplny należy do inwestora i może być realizowany bez zmiany kolorystyki dachu.
			Usunięcie projektowanej drogi 13KDD. Projektowany przebieg nie spełni założeń, jakie miało pełnić przedłużenie ul. Maślaków w pierwotnym projekcie, tzn. nie stanowi wygodnego, bezpośredniego połączenia z ul. Klonową. Utworzenie 13KDD spowoduje otoczenie działek wskazanych przez wnioskodawcę, wykorzystywanych jako jedna nieruchomość, drogami z trzech stron, co doprowadzi do znaczącego zwiększenia uciążliwości dla jej użytkowników. Dodatkowo jest o ona znacznie większa w porównaniu z pierwotnym projektem.							Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie drogi 13KDD nie jest możliwe. Brak połączenia ul. Maślaków z ul. Owocową po zagospodarowaniu przyległych działek spowodowałby powstanie ślepego zakończenia, utrudniając obsługę komunikacyjną przyszlących mieszkańców. Droga 13KDD stanowi racjonalne i niezbędne powiązanie zapewniające przejezdność układu z dwóch stron oraz prawidłowe funkcjonowanie lokalnego systemu drogowego.
			Zaprojektowanie ul. Owocowej w taki sposób, aby po zmianach, na działkach wskazanych przez wnioskodawcę przebiegała ona w przedłużeniu granicy działki wskazanej przez wnioskodawcę i nie bliżej niż 1,5 m od ściany znajdującego się na tej działce budynku gospodarczego. Tak, aby granica drogi, przebiegała po jednej linii biegnącej wzdłuż obu działek, bez ostrych „wcięć” w działkę wskazaną przez wnioskodawcę.							Uwaga nieuwzględniona. Projektowana ulica Owocowa została dostosowana do obowiązującego układu drogowego poprzez wyrównanie jej przebiegu i szerokości do parametrów drogi 14KDD. W miejscu, którego dotyczy uwaga, wcześniej znajdował się jedynie ciąg pieszy, natomiast obecne rozwiązanie porządkuje układ komunikacyjny i zapewnia właściwe powiązanie z drogą 13KDD. Ograniczenie szerokości lub przesunięcie drogi w sposób wskazany w uwadze uniemożliwiłoby zachowanie minimalnych parametrów drogi publicznej i nie zapewniłoby spójności lokalnego układu komunikacyjnego

15	2025-10-13	L.dz. PP.84425.2025	Zaprojektowanie linii zabudowy wzdłuż ul. Owocowej odległości 5 m od jej krawędzi po obu stronach tej ulicy.			+		+		Uwaga uwzględniona.
			Usunięcie projektowanej drogi 13KDD. Projektowany przebieg nie spełni założeń, jakie miało pełnić przedłużenie ul. Masłaków w pierwotnym projekcie, tj. nie stworzy łatwego połączenia z ul. Klonową. Projektowana droga 13 KDD nie usprawni komunikacji mieszkańców na tym terenie. Zaproponowane na pierwszym wyłożeniu projektu planu przedłużenie ul. Masłaków 12 KDD do ulicy Klonowej wprowadziłoby większy ład przestrzenny i uproszczyłoby obsługę komunikacyjną terenu. Ponadto powierzchnia projektowanej drogi 13KDD będzie znacznie większa niż projektowane w pierwszym wyłożeniu przedłużenie drogi 12KDD, co wiąże się z większą uciążliwością dla mieszkańców oraz poniesieniem większych kosztów. Utworzenie 13KDD spowoduje otoczenie działek wskazanych przez wnioskodawcę, wykorzystywanych jako jedna nieruchomości, z trzech stron drogami co znacznie zwiększa uciążliwość dla jej użytkowników i zmniejsza dostępną powierzchnię, którą można przeznaczyć na cele mieszkalne.	12KDD, 13KDD, 14KDD, 10MNU			-		-	Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie drogi 13KDD nie jest możliwe. Brak połączenia ul. Masłaków z ul. Owocową po zagospodarowaniu przyległych działek spowodowałoby powstanie ślepego zakończenia, utrudniając obsługę komunikacyjną przyległych mieszkańców. Droga 13KDD stanowi racjonalne i niezbędne powiązanie zapewniające przejezdność układu z dwóch stron oraz prawidłowe funkcjonowanie lokalnego systemu drogowego.
			Dopuszczanie stosowania pokryć dachowych w jasnych kolorach o niskim nasyceniu ze względu na to, że umożliwia to zachowanie wnętrza budynku niższej temperatury w dni, kiedy jest duże nasłonecznienie.				-		-	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu dotyczące kolorystyki pokryć dachowych wynikają z konieczności zachowania spójnego ładunku przestrzennego oraz jednolitej kompozycji zabudowy w tej części miejscowości. Dopuszczenie szerokiej gamy jasnych kolorów dachów mogłoby wprowadzić zróżnicowanie niezgodne z zamierzonym charakterem krajobrazu. Jednocześnie wybór rozwiązań technicznych zapewniających komfort cieplny należy do inwestora i może być realizowany bez zmiany kolorystyki dachu.
			Zmiana przebiegu ulicy Owocowej, tak aby na działkach wskazanych przez wnioskodawcę przebiegała ona w przedłużeniu granicy działki				-		-	Uwaga nieuwzględniona. Projektowana ulica Owocowa została dostosowana do obowiązującego układu drogowego poprzez wyrównanie jej przebiegu i szerokości do parametrów drogi

19	2025-10-14	L.dz. PP.84720.2025	Przeprowadzenie dogłębnej analizy projektu w zakresie projektowanej linii zabudowy wraz ze jej zmianą polegającą na ustaleniu jej w odległości 4 m od granicy działki wskazanej przez wnioskodawcę.		4MNU	-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Projektowana linia zabudowy została przejęta z obowiązującego planu miejscowego i wynika z przyjętej kompozycji przestrzennej dla całego obszaru. Nie ma podstaw do jej zmiany wyłącznie dla jednej działki.
20	2025-10-15	L.dz. PP.85188.2025	Sprzeciw wobec poszerzeniu ulicy Owocowej, tylko od strony wschodniej. Powyższe rażące na narusza zasady sprawiedliwości społecznej. Dotyczy to właściwie tylko jednej strony ulicy Owocowej. Wniosek o minimalne powierzchnie zabudowy działki wskazanej przez wnioskodawcę w przypadku, jeśli w wyniku poszerzenia ulicy Owocowej pozostała powierzchnia działki uniemożliwi podziału działki na 2 odrębne z możliwością zabudowy.	14KDD, 13KDD, 24MN	+	-	+	-	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie poszerza ul. Owocowej ponad ustalenia obowiązującego MPZP – przeciwnie, zmniejsza szerokość linii rozgraniczających z 8 m do 6 m Uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona. Projekt planu zawiera już mechanizm umożliwiający zabudowę działek, które w wyniku wydzielenia dróg publicznych nie spełniają minimalnych parametrów powierzchni. Zgodnie z § 9 ust.8 ustaleń ogólnych dopuszcza się zabudowę działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg, nawet jeśli nie osiągają minimalnej powierzchni przewidzianej dla terenów MN. Rozwiązanie to obejmuje również działkę wskazaną przez wnioskodawcę, dlatego nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zapisów.
21	2025-10-15	L.dz. PP.85183.2025	Sprzeciw wobec proponowanej wersji połączenia ulicy Maślaków z ulicą Owocową (13 KDD), co wprowadzi chaos komunikacyjny dla służb ratowniczych. Przejazd przez ulicę: Maślaków – 13 KDD – Owocową do ulicy Klonowej to na odcinku ok. 200 m trzy zakręty pod kątem 90 stopni. Połączenie 13 KDD z drogą ulicy Maślaków będzie wąskim gardłem. Sprzeciw wobec budowie ulicy 13KDD i zwiększeniu ruchu na ulicy Owocowej. Budowa drogi lokalnej równoległej odsuniętej w	14KDD, 13KDD, 12KDD,	-	-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Połączenie ulicy Maślaków z ulicą Owocową przez 13KDD jest niezbędne dla zapewnienia przejeźdnosci układu drogowego i uniknięcia ślepego zakończenia ul. Maślaków po zagospodarowaniu przyległych działek. Obecne rozwiązanie stanowi racjonalne i bezpieczne połączenie w ramach lokalnej sieci ulic i nie pogarsza warunków dojazdu służb ratowniczych. Układ geometryczny wynika z istniejących uwarunkowań terenowych i zagospodarowania Uwaga nieuwzględniona. Połączenie ulicy Maślaków z ulicą Owocową przez 13KDD jest niezbędne dla zapewnienia przejeźdnosci układu

										istniejących uwarunkowań terenowych i zagospodarowania.
										Uwaga nieuwzględniona. Bezpośrednie połączenie ul. Maślaków (12KDD) z ul. Klonową nie zostało utrzymane, ponieważ w pierwszym wyłożeniu planu rozwiązanie to spotkało się z licznymi sprzeciwami. Obecne rozwiązanie poprzez 13 KDD najbardziej racjonalne zapewnia ciągłość układu drogowego
24	2025-10-15	L.dz. PP.85252.2025	Wniosek o przywrócenie przeznaczenia działek przewidzianego w pierwszym projekcie MPZP wyłożonym do publicznego wglądu, tj. 12MNU.		21MN, 20MN		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie działki jako MN wynika z ustaleń studium i przyjętej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która przewiduje lokalizowanie usług jedynie przy drogach zewnętrznych. Jednocześnie przepisy prawa pozwalają na prowadzenie nieuciążliwych usług w budynku mieszkalnym (do ok. 30% powierzchni), dlatego brak przeznaczenia MNU nie pozbawia właściciela możliwości prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi regulacjami
			Szczegółowe informacje: Symbol przeznaczenia - MNU Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% Maksymalna wysokość zabudowy: 11 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%				-	+	-	Uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona. Dla działek wskazanych przez wnioskodawcę obowiązywać będą parametry zgodne z podanymi przez wnioskodawcę dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych jako 20MN i 21MN.
25	2025-10-15	L.dz. PP.85453.2025	Usunięcie przedmiotowego łącznika o planowanej szerokości 8 m z projektu MPZP Pława.		8KDD, 15MN		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje wyłącznie jeden łącznik - drogę 8KDD, pomiędzy ul. Półną a ul. Braci Czapskich. Obie ulice, na odcinku ok. 850 m, nie mają wzajemnego połączenia, co powoduje brak ciągłości układu drogowego wewnątrz miejscowości. Zaprojektowany łącznik stanowi jedyne możliwe połączenie dwóch części Pławy w ramach układu lokalnego i umożliwia rezygnację z konieczności korzystania wyłącznie z dróg tranzytowych. drogi wojewódzkiej bez chodnika oraz drogi powiatowej ul. Klonowej. Celem planu jest udrożnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego
			Przedstawienie uzasadnienia techniczno-ekonomicznego oraz analizy natężenia ruchu.				-		-	Uwaga nieuwzględniona. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykonuje się analiz natężenia ruchu, wariantowych trasowań ani kalkulacji kosztów inwestycji drogowych. Są to opracowania

										właściwe dla etapu projektowania dróg publicznych. W ramach prac planistycznych przeprowadzono analizę układu komunikacyjnego wsi Pilawa, która wykazała brak wewnętrznych powiązań pomiędzy ulicami Polną, Dąglezji i Braci Czapskich. Zaprojektowane w planie połączenia komunikacyjne są racjonalne i zapewniają potrzebną ciągłość i dostępność ruchu lokalnego.
										Uwaga nieuwzględniona. To nie jest uwaga do projektu planu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne odbywają się na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, poprzez możliwość zapoznania się z projektem, udział w dyskusji publicznej oraz składanie uwag. Wszyscy mieszkańcy mają równy dostęp do procedury, a w przypadku właścicieli nieruchomości przy ul. Polnej odbyło się dodatkowe spotkanie z burmistrzem. Indywidualne konsultacje poza usławiową procedurą nie stanowią elementu MPZP.
										Uwaga nieuwzględniona. Zgłoszony postulat nie stanowi uwagi do projektu planu, lecz dotyczy trybu potwierdzania wpływu korespondencji. Procedura sporządzania MPZP przewiduje rozpatrywanie wyłącznie uwag odnoszących się do treści wyłożonego projektu planu. Potwierdzenia wpływu pism i informacje o sposobie ich rozpatrzenia są udzielane zgodnie z ogólnymi zasadami prowadzenia korespondencji w urzędzie i nie stanowią elementu procedury rozstrzygania uwag do MPZP.
26	2025-10-15	L.dz. PP.85509.2025	Usunięcie z projektu MPZP drogi 13KDD, przebiegającej przez działkę wskazaną przez wnioskodawcę.	13KDD, 14KDD, 10MNU						Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie drogi 13KDD nie jest możliwe. Brak połączenia ul. Maślaków z ul. Owocową po zagospodarowaniu przyległych działek spowodowałby powstanie ślepego zakończenia, utrudniając obsługę komunikacyjną przyszłych mieszkańców. Droga 13KDD stanowi racjonalne i niezbędne powiązanie zapewniające przejezdnąłość układu z dwóch stron oraz prawidłowe funkcjonowanie lokalnego systemu drogowego.

28	2025-10-16	L.dz. PP.85695.2025	Zaprojektowanie dróg o szerokości max. 8-9 m.	obszar planu		-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Szerokość projektowanych dróg wynikają z ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz z istniejącego zagospodarowania terenu. W wielu przypadkach zostały one nawet ograniczone względem dotychczasowych linii rozgraniczających. Ustalenie maksymalnej szerokości 8-9 m byłoby sprzeczne z parametrami wymaganymi dla dróg gminnych oraz z przyjętym układem komunikacyjnym w tej części miejscowości. Uwaga nieuwzględniona. MPZP określa jedynie przebieg i szerokość pasa drogowego, a nie lokalizację chodników. Ich sytuowanie ustala się na etapie projektu drogowego, właściwego dla danej kategorii dróg. Ulice Klonowa i droga wojewódzka 873 nie są drogami gminnymi, dlatego szczegółowe rozwiązania chodnikowe wynikają z odrębnych opracowań technicznych.
29	2025-10-20	L.dz. PP.86324.2025	Wykreślenie z projektu terenu IZP.		IZP, 6MN, 2KDD	-	-	-	Uwaga nieuwzględniona. Teren IZP w znacznej części wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego i pełni funkcję ogólnodostępną zieleni urządzonej, ważnej dla mieszkańców tej części Pilawy. Przeznaczenie to zapewnia dostęp do terenów rekreacyjnych, poprawia warunki środowiskowe i stanowi element infrastruktury publicznej. Dodatkowo obszar IZP pełni rolę terenu związanej z gospodarką wodną, co jest istotne dla prawidłowego funkcjonowania lokalnego układu BZI. W związku z tym nie ma podstaw do jego wykreślenia. Uwaga nieuwzględniona. Objęcie całej nieruchomości przeznaczeniem MNU nie jest możliwe. Zgodnie z zasadami określonymi w studium uwarunkowań funkcje usługowe sytuowane są przy drogach zewnętrznych i obsługujących szerszy obszar, natomiast w głębi układu lokalnego utrzymywana jest zabudowa mieszkaniowa. Wnioskowany teren znajduje się poza strefą lokalizacji usług wzdłuż zewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dlatego przeznaczenie go w całości jako MNU byłoby sprzeczne z przyjętą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

									Jednocześnie wybór rozwiązań technicznych zapewniających komfort ciepły należy do inwestora i może być realizowany bez zmiany kolorystyki dachu.
32	2025-10-20	L.dz. PP.84657.2025	Zrównanie odległości linii zabudowy po obu stronach ul. Owocowej w miejscowości Pilawa do 5 m. Usunięcie z projektu MPZP drogi 13KDD, ponieważ nie usprawni ona komunikacji, ani też nie zwiększy wygody dojazdów do nieruchomości. Utworzenie 13KDD spowoduje otoczenie działek wskazanymi przez wnioskodawcę (wykorzystywanymi jako jedna nieruchomości) drogami z trzech stron, co doprowadzi do znaczącego zwiększenia uciążliwości dla jej użytkowników. Dodatkowo jest o ona znacznie większa w porównaniu z pierwotnym projektem. Dopuszczenie stosowania pokryć dachowych w jasnych kolorach, o niskim nasyceniu ze względu na to, że umożliwia to zachowanie wewnątrz budynku niższej temperatury w dni, kiedy jest duże nasłonecznienie.			+		+	Uwaga uwzględniona.
							-	-	Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie drogi 13KDD nie jest możliwe. Brak połączenia ul. Maślaków z ul. Owocową po zagospodarowaniu przyległych działek spowodowałoby powstanie ślepego zakończenia, utrudniając obsługę komunikacyjną przyległych mieszkańców. Droga 13KDD stanowi racjonalne i niezbędne powiązanie zapewniające przejezdność układu z dwóch stron oraz prawidłowe funkcjonowanie lokalnego systemu drogowego.
							-	-	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu dotyczące kolorystyki pokryć dachowych wynikają z konieczności zachowania spójnego ładu przestrzennego oraz jednolitej kompozycji zabudowy w tej części miejscowości. Dopuszczenie szerokiej gamy jasnych kolorów dachów mogłoby wprowadzić zróżnicowanie niezgodne z zamierzonym charakterem krajobrazu. Jednocześnie wybór rozwiązań technicznych zapewniających komfort ciepły należy do inwestora i może być realizowany bez zmiany kolorystyki dachu.
33	2025-10-20	L.dz. PP.86437.2025	Zrównanie odległości linii zabudowy po obu stronach ul. Owocowej w miejscowości Pilawa do 5 m. Usunięcie z projektu MPZP drogi 13KDD, ponieważ nie usprawni ona komunikacji, ani też nie zwiększy wygody dojazdów do nieruchomości. Utworzenie 13KDD spowoduje otoczenie działek wskazanymi przez wnioskodawcę (wykorzystywanymi jako jedna nieruchomości) drogami z trzech stron, co doprowadzi do znaczącego zwiększenia uciążliwości dla jej użytkowników.			+		+	Uwaga uwzględniona.
							-	-	Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie drogi 13KDD nie jest możliwe. Brak połączenia ul. Maślaków z ul. Owocową po zagospodarowaniu przyległych działek spowodowałoby powstanie ślepego zakończenia, utrudniając obsługę komunikacyjną przyległych mieszkańców. Droga 13KDD stanowi racjonalne i niezbędne powiązanie zapewniające przejezdność układu z dwóch stron oraz prawidłowe funkcjonowanie lokalnego systemu drogowego.

[illegible]

Załącznik nr 3 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 2025

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI,
 ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
 KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1 - burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	WYKUP TERENÓW BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	WODOCIAGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa (zwany dalej planem) sporządzony jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (zwane dalej studium) przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Powierzchnia obszaru objętego planem, określona uchwałą Nr 910/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r., wynosiła 60,5 ha. Uchwałą Nr 141/XI/2024 z dnia 23 października 2024 r. dokonano zmiany granic opracowania, w wyniku której obszar planu został zmniejszony do 58,9 ha. Z zakresu planu wyłączono działki leśne wymagające przeprowadzenia odrębnej procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a także działki położone w pasie 12 m od granicy lasu. Obszar objęty opracowaniem posiada plan uchwalony 26 maja 1999 r. uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 171/X/1999 oraz plan uchwalony 13 czerwca 2007 r. uchwałą nr 218/X/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie. Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów oraz kierunków wynikających ze studium, na obszarze planu przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług, tereny usług publicznych, tereny ogrodów działkowych (stanowiące Pracownicze Ogrody Działkowe które nie przeszły transformacji w ROD), tereny zieleni urządzonej, tereny rowów melioracyjnych oraz tereny komunikacji. Wyznaczenie terenów w planie następuje zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi m.in. na analizie uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W projekcie planu ustalono następujące tereny:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- UP - teren usług publicznych;
- U - tereny usług;
- ZD - teren ogrodów działkowych;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- WR - tereny rowów;
- KDGP – teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- KDG - teren drogi publicznej klasy drogi głównej;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych;

- KP - tereny publicznych ciągów pieszych.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130. z późn. zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112. z późn. zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i korzystania, uwzględniono zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie złożonych wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 14 wniosków od instytucji oraz 10 wniosków od osób prywatnych. Burmistrz rozpatrzył wszystkie wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym stanowiącym część dokumentacji planistycznej. Dodatkowo, w dniu 25 czerwca 2022 r. odbył się spacer po terenie Pilawy z udziałem mieszkańców, sołtysa, projektanta planu oraz przedstawicieli Wydziału Architektury i Urbanistyki. W następstwie spaceru wpłynęły 32 pisma. Część zgłoszeń nie dotyczyła kwestii mieszczących się w zakresie regulacji planu miejscowego; były to jednak istotne dla mieszkańców zagadnienia, które wymagały rozpatrzenia we właściwych komórkach organizacyjnych Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2025 r. do 21 marca 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 17 marca 2025 r. w godz. 16.00-18.00. W wyznaczonym terminie do dnia 4 kwietnia 2025 r. złożonych zostało 41 uwag. Burmistrz nie uwzględnił 9 uwag w całości oraz 22 uwag w części ze względu na konieczność zachowania zgodności z kierunkami wskazanymi w obowiązującym Studium, wymogi kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi przepisów odrębnych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2025 r. do 1 października 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 25 września 2025 r. w godz. 16.00–18.00, podczas której zgłoszono 4 uwagi do protokołu. W wyznaczonym terminie, do dnia 15 października 2025

r., złożono łącznie 38 uwag. Burmistrz nie uwzględnił 17 uwag w całości oraz 14 uwag w części, kierując się koniecznością zachowania zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium, zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogami przepisów odrębnych. Po ponownym wyłożeniu odniesiono się również do dwóch uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu, które nie zostały ujęte w pierwotnej tabeli rozstrzygnięć.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalnych powierzchni działek, szerokości frontów i kątów położenia granic,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jako elementu porządkującego ład przestrzenny i harmonizującego zabudowę wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - wyznaczenie rejonów lokalizacji szpalerów drzew lub krzewów oraz określenie zasad ich zachowania, realizacji i dopuszczalnej zmiany lokalizacji w przekroju ulicy, jako elementu kształtowania krajobrazu, zielonej infrastruktury i jakości przestrzeni publicznych.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
 - zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz sięg zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
 - nakaz szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przykrycia, przebudowy i zmiany przebiegu rowu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości rowu,
 - obowiązek stosowania rozwiązań retencyjnych i opóźniających odpływ wód opadowych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - obowiązek stosowania rozwiązań zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania,
 - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - kształtowanie struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność,
 - wprowadzanie nowych terenów zabudowy wyłącznie w ramach kierunków określonych w obowiązującym studium,
 - wykorzystanie istniejącego układu drogowego jako podstawy dla rozbudowy powiązań komunikacyjnych.
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z dotychczas obowiązujących planów miejscowych.
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego poprzez:

- wyznaczenie dróg publicznych różnych klas, zapewniających powiązania komunikacyjne w układzie lokalnym i ponadlokalnym,
- ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad ich zagospodarowania,
- ustalenia dotyczące lokalizacji i modernizacji infrastruktury technicznej, obejmujące m.in. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- ustalenia z zakresu ładu przestrzennego, w tym parametry zabudowy i zasady jej sytuowania
- wyznaczenie terenów infrastruktury publicznej, w szczególności: terenów usług publicznych (UP), terenów zieleni urządzonej (ZP), terenów rowów melioracyjnych (WR), terenów publicznych ciągów pieszych (KP), które pełnią funkcje społeczne, rekreacyjne, przyrodnicze i hydrologiczne oraz służą realizacji inwestycji celu publicznego.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
- obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
- określenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy ponad te, które były przewidziane w obowiązujących dokumentach planistycznych. Układ terenów mieszkaniowych został zachowany, uporządkowany i doprecyzowany w granicach wyznaczonych przez dotychczas obowiązujący plan. Wyjątek stanowi jedna działka leśna, której przeznaczenie zostało zmienione po przeprowadzeniu odrębnej procedury odlesienia.

- kształtowanie struktur przestrzennych, dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez:

- ustalenie przeznaczeń terenów zabudowy, które nie wykraczają poza obszary wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- oparcie układu drogowego na istniejącej sieci dróg oraz wskazanie niezbędnych połączeń usprawniających przemieszczanie się wewnątrz miejscowości,
- porządkowanie struktury terenów zabudowy w sposób sprzyjający skracaniu codziennych dystansów i usprawnianiu obsługi komunikacyjnej.

- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, poprzez:
 - wyznaczenie terenów zabudowy zgodnie z kierunkami obowiązującego Studium, bez powiększania zasięgu terenów budowlanych,
 - zachowanie takiego układu terenów zabudowy, aby znajdowały się one w zbliżonych odległościach od istniejących przystanków autobusowych, co umożliwia korzystanie z transportu zbiorowego jako podstawowego środka przemieszczania.
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez:
 - wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych,
 - stworzenie możliwości realizacji chodników, ścieżek rowerowych i oświetlenia,
 - podniesienie bezpieczeństwa i komfortu ruchu pieszego i rowerowego w stosunku do stanu istniejącego,
 - wprowadzenie powiązań komunikacyjnych, które skracają dystanse pokonywane wewnątrz miejscowości i poprawiają dostępność poszczególnych części Pilawy.
- przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, poprzez:
 - zachowanie układu funkcjonalnego zgodnego z kierunkami Studium,
 - doprecyzowanie przeznaczeń i parametrów zabudowy na terenach już wyznaczonych pod rozwój,
 - brak rozszerzania terenów zabudowy poza ramy wyznaczone dokumentem nadrzędnym.

Plan miejscowy został opracowany w zgodności z obowiązującym Studium, porządkuje układ funkcjonalno-przestrzenny miejscowości oraz dostosowuje jego ustalenia do aktualnych uwarunkowań. Umożliwia kontynuację rozwoju terenów mieszkaniowych i usługowych, poprawia ład przestrzenny i dostępność komunikacyjną, stanowiąc spójne narzędzie realizacji polityki przestrzennej gminy dla obszaru Pilawy.

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

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