

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębu 78.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt . 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 poz.446), w wykonaniu Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1311/XLIII/2014 z dnia 12.02.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru ograniczonego: od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębu 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL, Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała co następuje :

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna , zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego zachodu linia rozgraniczająca ulicy Głogowej,
- 2) od północnego wschodu linia rozgraniczająca Alei Brzóz,
- 3) od południa południowe granice działek 28 i 29 z obrębu 78

§ 2.

1. Planem objęto obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych,
- ze względu na brak w granicach planu

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu :
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 5) wymiarowanie w metrach;
2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) **przepisach szczególnych (odrębnych)** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenami;
 - 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
 - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb

ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych;

8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspakajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny, usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) **obiekтах, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiekту kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

UO/UZ/ZL - usługi oświaty, zdrowia i tereny lasów.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

1. podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2. kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników i zasad:

1) minimalnej powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku scalania i podziału na której dopuszczona jest nowa zabudowa,

2) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

3) udziału powierzchni zabudowanej w powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy ,

5) maksymalnej wysokości zabudowy;

6) wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) określenia dopuszczalnego spadku dachu,

- 8) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
- 9) kształtowania ogrodzeń;
3. dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej i telekomunikacji elektronicznej,
4. dopuszczenie sytuowania nieokreślonych w przepisach odrębnych:
 - 1) reklam, szyldów, tablic reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m²
5. zakaz lokalizacji tablic reklamowych:
 - 1) w odległości do 2,5 m. od koron drzew, które osiągnęły rozmiary docelowe oraz 15m od zewnętrznej krawędzi pni drzew, które nie osiągnęły rozmiarów docelowych. Jeżeli określenie rozmiarów docelowych nie jest możliwe do ustalenia przyjmuje się rozmiary typowe dla gatunku.,
 - 2) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - 3) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach, ogrodzeniach i urządzeniach technicznych,
 - 4) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,

§ 8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:
 - 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) oddziaływanie na środowisko projektowanych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej nie może wykroczać poza granicę działki objętej daną inwestycją. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją
 - b) ochrona i zachowanie istniejącego drzewostanu, nakaz nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew charakterystycznych dla siedliska w zamian za drzewa usuwane z przyczyn uzasadnionych.
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
 - d) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;
 - zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - e) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady w tym gruz,
 - f) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,
 - 2) zakwalifikowanie terenu UO/UZ/ZL – do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy usługowo mieszkaniowej,

§ 9.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zjazd na teren zabudowy usług oświaty i zdrowia UO/UZ/ZL– z ulicy Głogowej i AL. Brzóz (poza granicami planu);
- 2) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług
 - b) minimum 7 miejsc do parkowania na obiekt usług zdrowia,
 - c) minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny
 - d) minimalną ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach szczegółowych obowiązujących w tym zakresie;
- 3) dopuszcza się bilansowanie na podjazdach garażów,

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - c) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
 - d) dopuszcza się minimalny przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż DN110;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
 - a) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
 - b) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - c) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż DN200;
 - d) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - z terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych.
 - dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

– zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

e) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż DN300;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,

4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,

b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej lekki, gaz płynny, odnawialne źródła energii (z wyłączeniem energii wiatrowej);

d) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,

e) dopuszcza się minimalny przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż DN40;

5) w zakresie telekomunikacji:

a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej

b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu .

6) w zakresie gospodarki odpadami:

a) plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych , odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu ;

b) plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

c) plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

§ 10.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3. w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalania, zgodnie z działem III rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych dla terenu usług oświaty, zdrowia i terenu lasów UO/UZ/ZL - 1500m²;

4. ustala się kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60°- do 120°;

5. na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

§ 12.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem UO/UZ/ZL -20%

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne i szczegółowe

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/UZ/ZL

przeznaczenie ; UO/UZ/ZL - usługi oświaty, zdrowia i tereny lasów.

1. parametry i wskaźniki zabudowy, zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę prawem do działań remontowych, przebudowy i wymiany,
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela lub prowadzącego działalność gospodarczą;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni i infrastruktury obsługi technicznej;
- 4) minimalna powierzchnia nowydziałanej działki budowlanej -1500 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana: 50%;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy 12 m
- 10) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń jednakowych spadków lub dachy płaskie w tym zielone pokryte żywą roślinnością typową dla otaczającego środowiska.
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu ,
- 12) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, kamieniem;
 - b) dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą i innymi materiałami odpowiednimi do przyjętej geometrii dachu ;
- 13) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:

- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 70% na całej powierzchni, o wysokości do 1,7 m, z przepustami ułatwiającymi migrację drobnym zwierzętom o wymiarach 0,15m x 0,15 m usytuowanymi co minimum 10m;
- b) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych dojazdowych i lokalnych poza granicami planu,
- c) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 15.

Traci moc w zakresie objętym niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Nr 944/XXXIV/2013 z dnia 15.05.2013

§ 16.

Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 17.

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

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębem 78.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego realizowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1311/XLIII/2014 z dnia 12.02.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru ograniczonego: od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębem 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL.

Planem objęto obszar działek 28 i 29 z obrębem 78.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu

ustalono przeznaczenie terenu pod: tereny usług oświaty, zdrowia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny lasów UO/UZ/ZL.

Jednocześnie ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę (tereny usług oświaty, zdrowia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny lasów (UO/UZ/ZL) także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochrony urządzeń melioracyjnych na obszarze objętym planem. Ponadto wskazano, że część obszaru objętego planem położona jest w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanyymi wyjątkami).

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), Część terenów leśnych posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, pozostałe w myśl ustaleń planu pozostają w użytkowaniu leśnym.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danych obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomiono instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 13 listopada 2015 r. do 13 grudnia 2015 r.** Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, którą w

części uwzględniono. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej w Piasecznie.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno

Przedmiotowy plan jest zgodny z **wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno** i uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014 obszar objęty planem znajduje się w strefie B ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej, w strefie B-1 z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwój funkcji mieszkaniowej realizowany będzie na terenie strefy B w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Zabudowę szeregową dopuszcza się, poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie B-1 – część miasta Piaseczno na północ od ul. Pomorskiej. Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się: usługi publiczne o znaczeniu lokalnym, poza terenem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług, usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (z wyjątkiem Zalesia Dolnego), usługi komercyjne, których rozwój przyjmuje się wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego, usługi turystyki, sportu i rekreacji, z wyjątkiem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług, tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie), tereny użytków rolnych oraz lasy i zalesienia, adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych, realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizowany plan nie będzie miał wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Załącznik 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia.....2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2016 r.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębu 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.01.2016	Beata Bilińska-Yildiz	1.Uwaga dotyczy objęcia funkcją 1UO/UZ/ZL działek 26,28,29, obr.78 tak jak w obowiązującym planie, 2.Uwaga dotyczy dopuszczenia funkcji mieszkaniowych w obszarze 1UO/UZ, 3. Uwaga dotyczy likwidacji drogi 1KD-D i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym; 4.Uwaga dotyczy zmiany minim. wskaźn. miejsc parkingowych na min. 7 stawisk parking. dla usług i 2 miejsca parkingowe na lokal w bud. Miesz. jednorodz.	Piaseczno dz.ozn nr ew. 26,28,29, obr.78	1UO/UZ, 1KD-D, 1ZL	1.Uwaga uwzględniona, 2.Uwaga uwzględniona 3.Uwaga uwzględniona w części 4.Uwaga uwzględniona	3.Uwaga nie uwzględniona w części	1.Uwaga uwzględniona, 2.Uwaga uwzględniona 3.Uwaga uwzględniona w części 4.Uwaga uwzględniona	3.Uwaga nie uwzględniona w części	3. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej likwidacji drogi 1KD-D, nie uwzględniona w części przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym,

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI W GMINIE PIASECZNO ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PIASECZNA dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębu 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL.

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piaseczna do projektu miejscowego planu zagospodarowania części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębu 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL,

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 poz.446),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Piaseczno

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od północnego zachodu linią rozgraniczającą ulicy Głogowej, od północnego wschodu linią rozgraniczającą Alei Brzóz, od południa południowymi granicami działek 28 i 29 z obrębem 78 oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UO/ZL.

Obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego.