

**UCHWAŁA NR [numer sesji (cyframi rzymskimi)]/[numer uchwały (cyframi arabskimi)]/[dwie ostatnie cyfry roku podjęcia uchwały]  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
z dnia [dzień miesiąc-słownie rok] r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. .... ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. .... ze zm.) w związku z uchwałą Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3

Określenia stosowane w uchwale:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na danym terenie, której nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla kubaturowa; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów na danym terenie;
- 3) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem;
- 4) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) usługi – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej określoną w ustaleniach szczegółowych;

- 7) front działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

#### § 4

1. Wyznacza się następujące tereny i ustala ich przeznaczenie:
  - 1) U - teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
  - 3) KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i obiekty małej architektury towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) wymiarowanie w metrach;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach opracowania obowiązuje strefa ograniczonej wysokości zabudowy:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie,
  - b) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
  - c) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów anten, dopuszczalne wysokości zabudowy, nakazuje się pomniejszyć o co najmniej 10m.

#### § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych jako tereny zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych;
- 5) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) w zakresie sytuowania reklam i szyldów na terenach usługowych ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
  - b) sytuowanie szyldów i tablic reklamowych na elewacjach budynku usługowego,
  - c) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych na ogrodzeniach,
  - d) maksymalną powierzchnię jednej reklamy nie więcej niż 3m<sup>2</sup>, a łączną powierzchnię reklam dla terenu – 6m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalną powierzchnię jednego szyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> w obrębie kondygnacji parteru, ale łączna powierzchnia szyldów nie może przekroczyć 5m<sup>2</sup> na kubaturowy obiekt budowlany,
  - f) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach.

## § 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla terenu U dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 600m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu nie mniejszy niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70° do 110°.

## § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujące tereny jako tereny komunikacji:
  - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD jako teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
  - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL jako teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 2) nakazuje się na terenie działki objętej inwestycją:
  - a) dla funkcji usług z zakresu handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla funkcji biurowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pracowników,
  - c) dla funkcji usług kultury – 25 miejsc do parkowania na każde 50 miejsc dla użytkowników,
  - d) dla lokali gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska konsumpcyjne w lokalu,
  - e) dla hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 miejsce noclegowe,

- f) nie mniej niż 5% miejsc parkingowych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych,
  - g) stanowiska ogólnodostępne w poziomie terenu – minimum 50%;
- 3) ustala się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę lokalną KDL oraz drogę dojazdową KDD.

#### § 10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się wprowadzenie w nowoprojektowanych drogach rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) w zakresie gospodarki sanitarnej ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ,
  - b) podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacji rozdzielczej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz do wód powierzchniowych,
  - d) zakaz realizacji zbiorników szczelnych bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szamb ekologicznych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) docelowo odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej w ilości nie większej jaka wynika ze zlewni naturalnej,
  - b) nadmiar wód opadowych zagospodarować w granicach własnej działki inwestora poprzez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - c) odprowadzenie części wód opadowych z dróg publicznych, 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 obowiązkowym podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
  - d) wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
  - e) 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,

- f) minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing 40$ ;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zasilanie z rozdzielni 15kV,
  - b) zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii wiatrowej,
  - c) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
  - e) lokalizację sieci średniego napięcia w pasach drogowych w formie podziemnej skablowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ,
  - b) stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej, z wykluczeniem energii wiatrowej,
  - c) zakaz stosowania w celach grzewczych paliw stałych;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się:
  - a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej,
  - b) lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - a) zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - c) 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.

### § 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką.

### § 12

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych KDL, KDD.

## Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenu

### § 13

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usług nieuciążliwych.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 75%;
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) wysokość zabudowy maksymalnie 14m;
  - 5) zakres realizacji ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
    - b) dopuszczenie ogrodzenia ażurowego o prześwicie minimum 70%,
    - c) nakaz realizacji przepustów w poziomie terenu o wymiarach 15x15cm w odstępach nie większych niż co 10m;
  - 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;
  - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2;
  - 9) dopuszczenie realizacji na dachach realizacji zielonych dachów pokrytych żywą roślinnością;
  - 10) dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni.
3. Dotyczące systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg KDL i KDD oraz realizację zjazdów z dróg gminnych;
  - 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 9 .

#### § 14

1. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDL, KDD ustala się przeznaczenie:
  - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL jako teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (szerokość pasa drogowego od 7m do 10m zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (szerokość pasa drogowego od 10m do 15m zgodnie z rysunkiem planu).

### **Rozdział 4** Przepisy końcowe

#### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### § 16

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w  
Piasecznie

[imię i nazwisko]

**Uzasadnienie**  
do uchwały Nr [numer uchwały  
uchwalającej]  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia [data]

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno został przygotowany w związku z uchwałą Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno.

Planem objęto obszar położony w północnej części miasta Piaseczno o powierzchni ok. 1433m<sup>2</sup>.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. 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* 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:

- a) U – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- b) KDL – jako teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (część pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi);
- c) KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - projektowana (pas drogowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi).

Jednocześnie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę (U) także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

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) na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami oraz wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii).

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*. Brak jest terenów leśnych.

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*.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania pozwoleń na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał 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 danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Piaseczno obszar objęty planem jest przeznaczony pod:

- a) Preferowane rejony rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych,
- b) Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN),
- c) Projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 721.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu (uchwała Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno) do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Stosownie do art. 17 pkt. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 *ustawy z dnia 3.10.2009 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* ogłoszono w prasie lokalnej „Przegląd Piaseczyński” nr 64(3) z dnia 10 czerwca 2015 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwościach składania wniosków do realizowanego planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia .

Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.

Stosownie do art. 17 pkt 10 *ustawy opizp*, art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* ogłoszono w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenia oraz

na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do.....

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*.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła/y ..... uwaga/i. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

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.**

W Gminie Piaseczno sporządzono ww. analizę w 2014 roku oraz zaktualizowano ją w kwietniu 2015 roku.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy. Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego. Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z koniecznym przebiegiem komunikacyjnym do istniejących dróg (drogi KDL, KDD);
- b) wydatki związane z budową i modernizacją dróg - urządzenie pasa drogowego (dla wyżej wymienionych dróg);
- c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- d) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym 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 przede wszystkim zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą *prawo budowlane*, ustawą *o zamówieniach publicznych*, ustawą *o samorządzie gminnym*, ustawą *o gospodarce komunalnej*, ustawą *Prawo ochrony środowiska* i ustawą *o finansach publicznych*. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr [numer uchwały  
uchwalającej]  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia [data]

[załącznik binarny - graficzny]

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr [numer uchwały  
uchwalającej]  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia [data]

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Piasecznie po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [nazwa] wniesionych przez:

- 1) [Imię i nazwisko lub nazwa jednostki] pismem w dniu [data], dotyczącej [treść uwagi nieuwzględnionej];
- 2) [...].

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr [numer uchwały  
uchwalającej]  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia [data]

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

*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 części miasta Piaseczno.*