

UCHWAŁA NR
BURMISTRZA MIASTA I GMINY PIASECZNO

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Chylice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem Uchwały Nr 1600/LIII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12.11.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 777/XXVII/2016 z dnia 23 listopada 2016 r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

§ 1.

W Uchwale Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22.08.2008 r. poz. 5053), w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chylice zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1497/L/2010 z dnia 25.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 191 z dnia 15.11.2010 r. poz. 5223), Nr 67/V/2011 z dnia 24.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52 z dnia 07.04.2011 r. poz. 1693), wprowadza się następujące zmiany:

1. w **§ 21 w ust. 4 pkt 2 lit. a** po słowach: **"..Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu"** wykreśla się : **oraz terenie oznaczonym symbolem 18.MN.**

2. **Zmienia się rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały** w granicach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1600/LIII/2014 z dnia 12.11.2014 r. zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 777/XXVII/2016 z dnia 23. listopada 2016 r.

§ 2.

Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22.08.2008 r. poz. 5053) zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1497/L/2010 z dnia 25.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 191 z dnia 15.11.2010 r. poz. 5223), Nr 67/V/2011 z dnia 24.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52 z dnia 07.04.2011 r. poz. 1693), pozostają bez zmian.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna, na którą składa się rysunek zmiany planu, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 5.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 6.

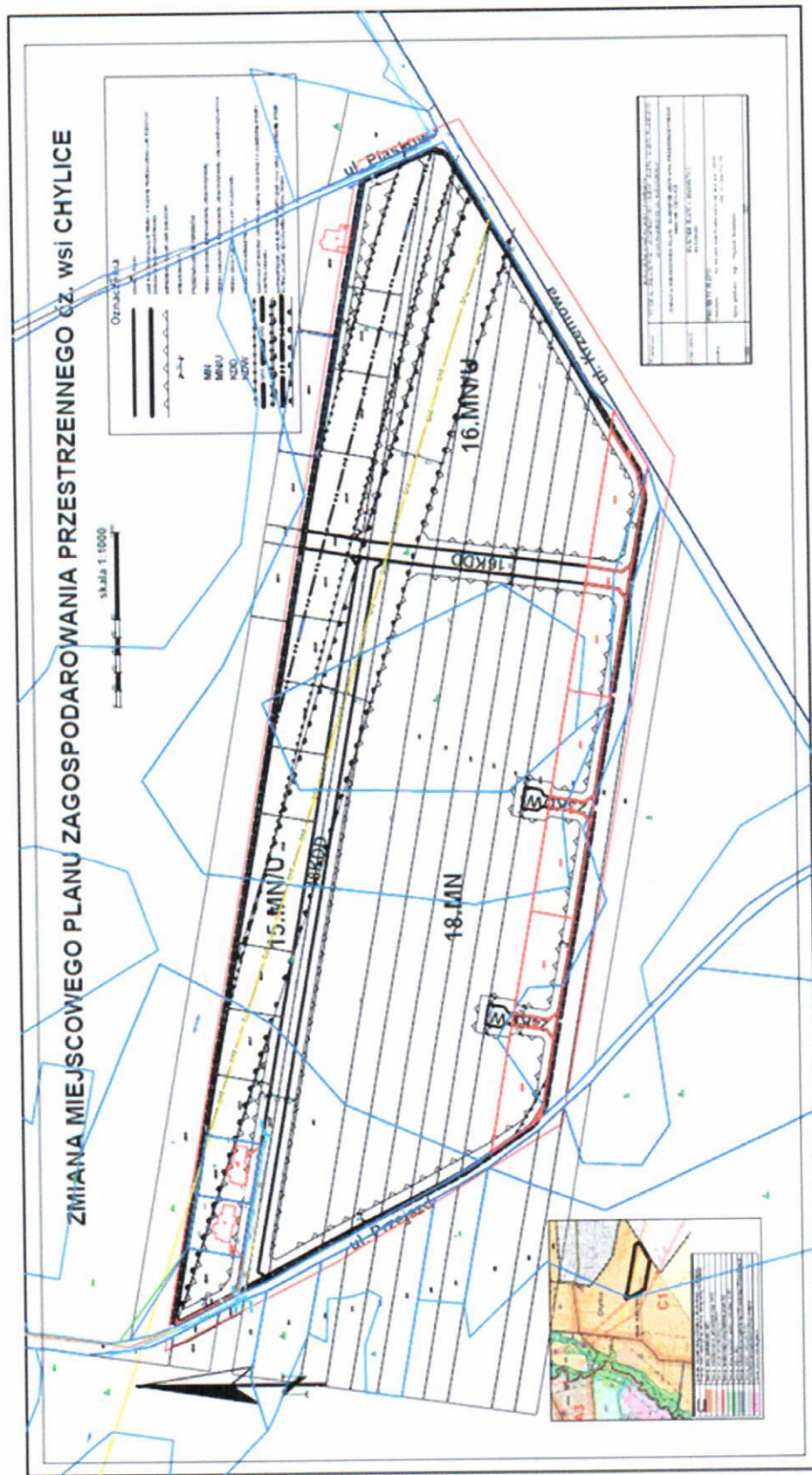
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Magdalena Zukowska-Utręba



Rada Prawny
WA/4499

Załącznik Nr1 do Uchwały Nr
Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno
z dnia 19 kwietnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

z dnia 19 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagdo projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2017-02-02	Właściciele dz. nr ew. 306/1	4 Jestem współwłaścicielem działki 306/1. W ostatniej propozycji zmiany MPZP została częściowo uwzględniona nasza uwaga dotycząca, aby działki 307/3, 307/6 zostały jak w obowiązującym MPZP jako drogi wewnętrzne dojazdowe. Zostały jednak zmienione ich długości, zawrotki znajdowały się na	5 MN	6 Dz. nr ew. 306/1	7	8	9	10	11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

z dnia 19 kwietnia 2017 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity D.U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22.08.2008 r. poz. 5053) zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1497/L/2010 z dnia 25.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 191 z dnia 15.11.2010 r. poz. 5223) , Nr 67/V/2011 z dnia 24.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52 z dnia 07.04.2011 r. poz. 1693) obejmują:

- 1) wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej , finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 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 2001r. Prawo ochrony środowiska o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Wydatki majątkowe gminy , wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne .

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice została opracowana w oparciu o Uchwałę Nr 1600/LIII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12.11.2014 r. zmienioną Uchwałą Nr 777/XXVII/2016 z dnia 23.11.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22.08.2008 r. poz. 5053) zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: Nr 1497/L/2010 z dnia 25.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 191 z dnia 15.11.2010 r. poz. 5223), Nr 67/V/2011 z dnia 24.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52 z dnia 07.04.2011 r. poz. 1693)

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz zasady ich 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 oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

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.

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o pow. 10,24 ha i jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi

W zmianie planu miejscowego będącej przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu zmieniono treść § 21 w ust.4 pkt 2 lit po słowach: "**Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu**" wykreśla się : **oraz terenie oznaczonym symbolem 18.MN.**

Jednocześnie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren. 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 obszarze objętym zmianą planu 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 zmianą planu 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). Przedmiotowa zmiana planu 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 zmianą planu jest przeznaczony pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN),

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu zmiany 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, poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy

Piaseczno www.piaseczno.eu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwościach składania wniosków do realizowanej zmiany planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia.

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

Na podstawie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, pismo znak WOOS-I.410.771.2014.DC z dnia 19 stycznia 2015 r. oraz Opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie, pismo znak: ZNS/711/120/z/14 z dnia 19 stycznia 2015 r., odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .

Stosownie do art. 17 pkt 10 ustawy o pizp, 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 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.05.2016 r. do 11.06.2016 r. i od 15.12.2016 do 16.01.2017 r.

Do projektu zmiany planu wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, z których 2 zostały uwzględnione.

Na poszczególnych etapach opracowania projektu zmiany planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania zmiany 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. Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Ze względu na zakres zmiany planu nie przewiduje się wydatków związanych z wykupem gruntów pod ulice lub poszerzenie istniejących ulic, wydatków związanych z odszkodowaniami z tytułu spadku wartości nieruchomości lub związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych.

Ustalenia projektu zmiany planu mogą zwiększyć dochody własne gminy z tytułu podatków od powierzchni użytkowych budynków mieszkaniowych do wysokości 5 742 zł w skali roku.

Przez okres 5 lat od wejścia zmiany planu w życie gmina może uzyskać dodatkowe wpływy z naliczania renty planistycznej.

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 uchwalenia przedmiotowej zmiany planu zalicza się:

- 1) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne i ich budową i modernizacją - **projekt nie obejmuje zmian publicznego układu komunikacyjnego** ;
- 2) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy - **projekt nie obejmuje zmian rozbudowy systemu infrastruktury technicznej**;
- 3) dochody z podatku od nieruchomości - **należność z tytułu podatków od powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych wyniesie maksymalnie do 5 742 zł w skali roku.**

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

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


NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
GŁÓWNY ARCHITEKT
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
nr upr. urb. 1120/90
wpis do Izby OIU nr Ws-176


Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Rutkiewicz
I Zastępca Burmistrza


Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
Wydział Urbanistyki i Architektury
GŁÓWNY ARCHITEKT
mgr Wojciech Rosochacki