

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

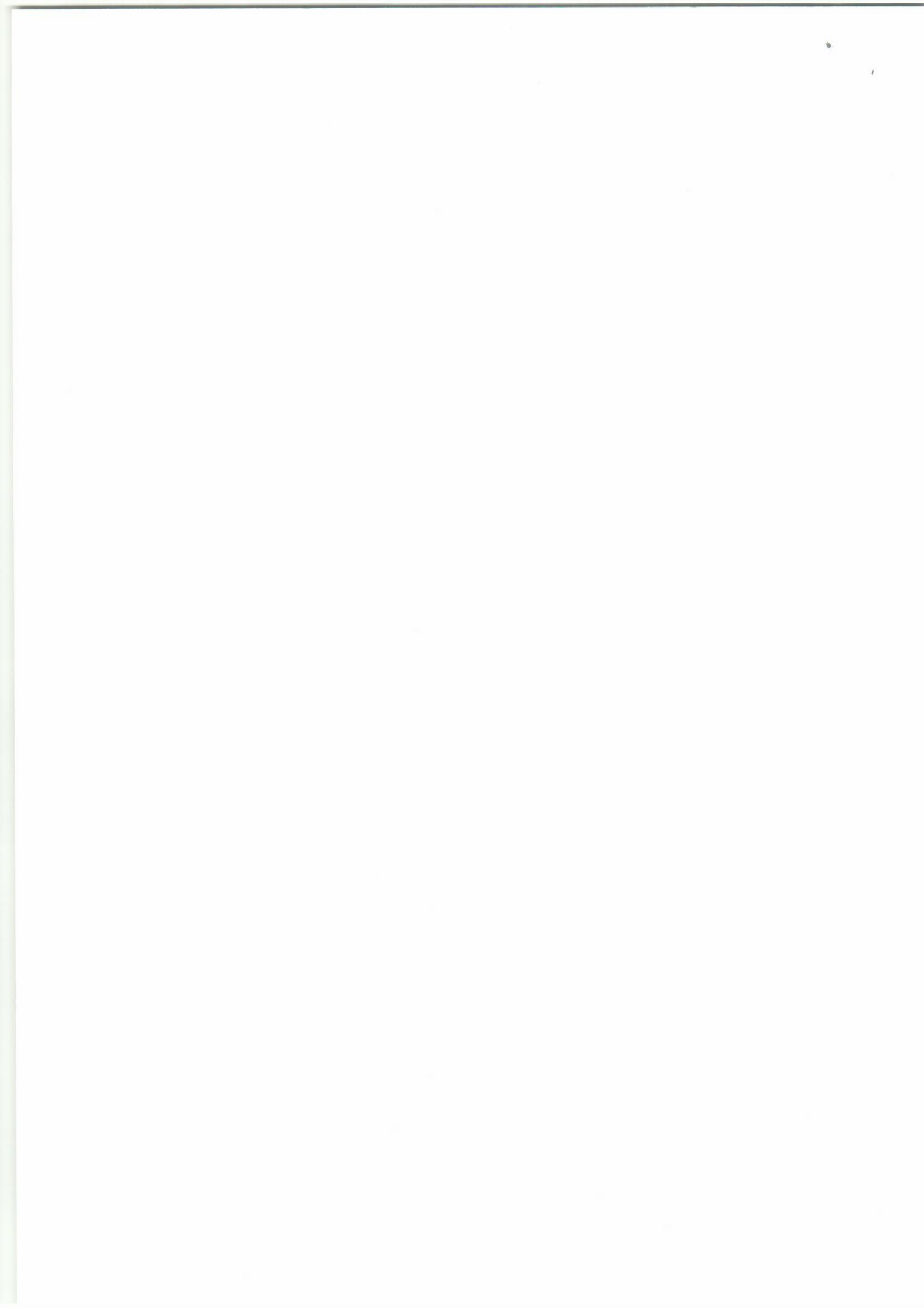
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską –
Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr 1057/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 617/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012 w sprawie sposobu wykonania Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1057/XXXVI/2009 z dnia 17 czerwca 2009r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., i uchwała, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską – Etap II, 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 kulturowego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - 11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



3. W planie nie określa się, ze względu na brak takich terenów i obiektów:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) granice i sposoby 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.

§ 2.

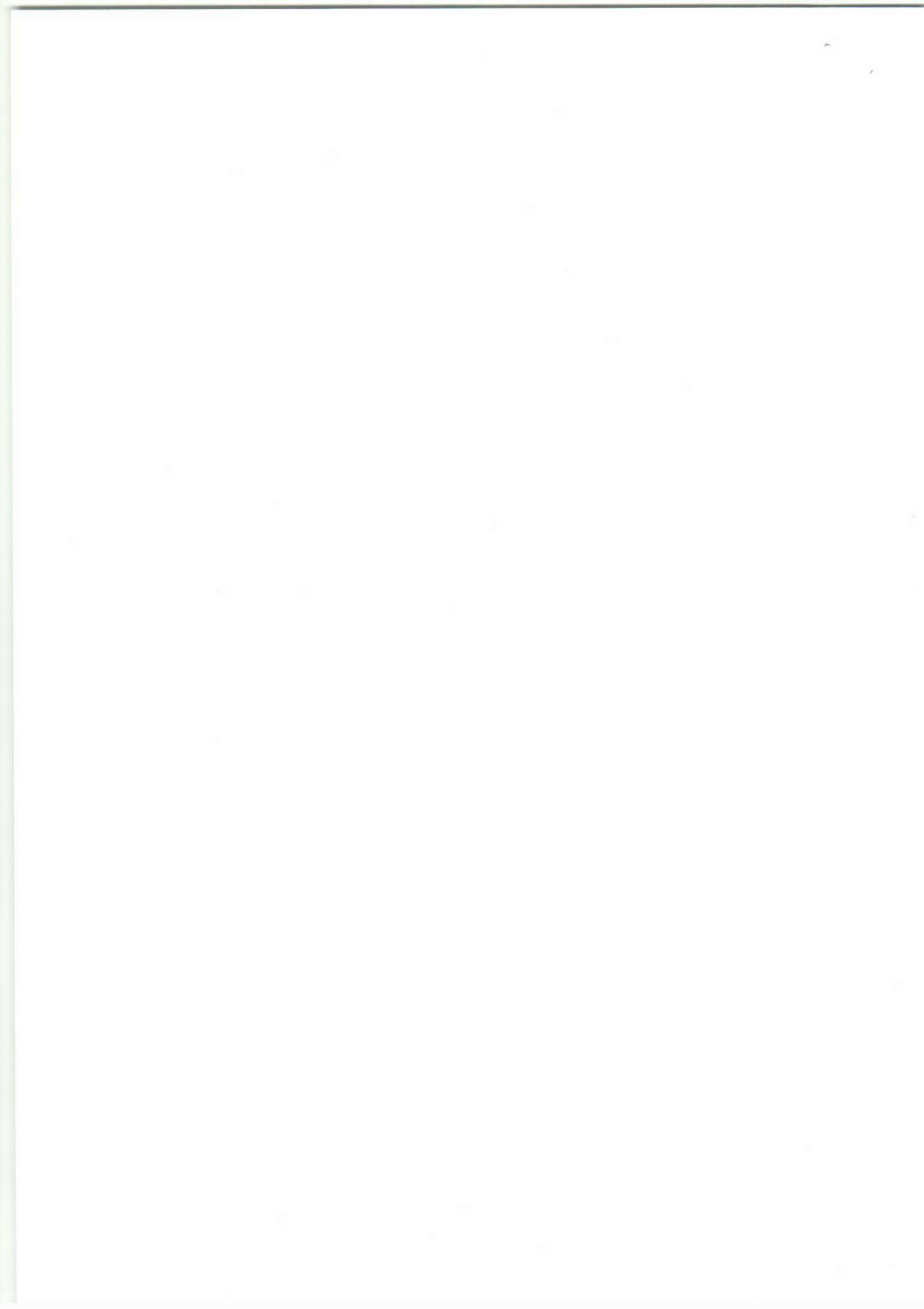
Integralną częścią planu jest:

- 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; 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, dla których warunki przekroczenia linii mogą być określone w ustaleniach planu;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów i form użytkowania na danym terenie;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie dopuszczone terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem;
- 6) usługa – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych; 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 pkt a);



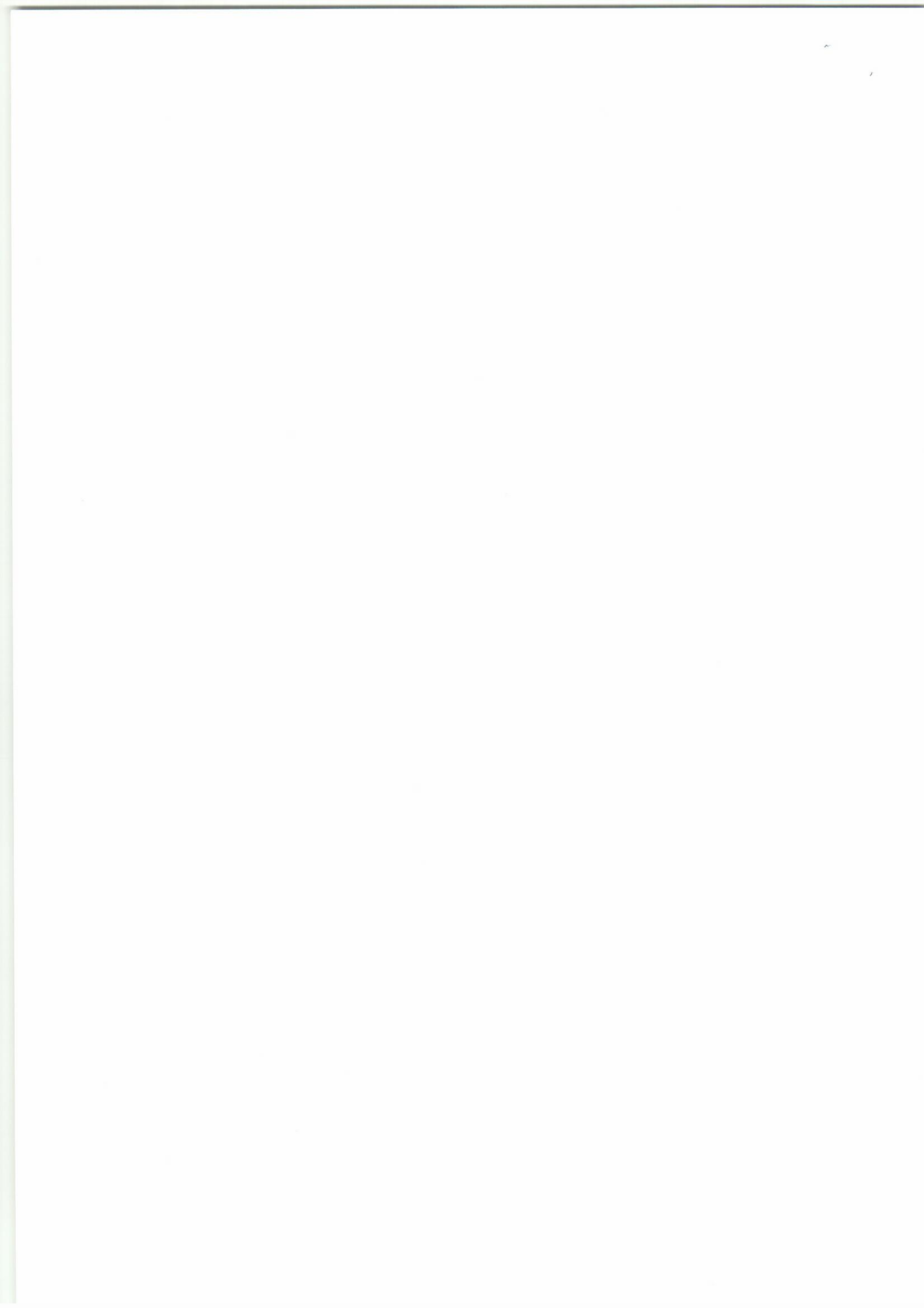
7) produkcja przemysłowa – należy przez to rozumieć produkcję na szeroką skalę, nieobejmującą produkcji drobnej w ramach wielofunkcyjnych obiektów handlowych.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) biura – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności prowadzonej w biurach, w tym związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań;
- 2) usługi publiczne – należy przez to rozumieć obiekty związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;
- 3) usługi wystawienniczo-targowe – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wieloprzestrzennym;
- 4) usługi turystyki – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów;
- 5) usługi pielęgnacyjne – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria;
- 6) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z żywnością i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie i kina;
- 7) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) usługi naprawcze – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 9) łączność i telekomunikacja – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja;
- 10) handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 11) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery;
- 12) obsługa komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć obiekty związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 13) komunikacja kolejowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę kolejową związaną z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, w tym tory i boćnice kolejowe;
- 14) obsługa komunikacji kolejowej – należy przez to rozumieć obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego, w tym obiekty służące postojowi i obsłudze technicznej taboru kolejowego;
- 15) obsługa podróżnych – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze podróżnych transportu kolejowego, w tym dworce, stacje i przystanki;
- 16) węzeł integracyjny – należy przez to rozumieć obiekty stanowiące całość funkcjonalno-przestrzenną, które pełnią rolę obsługująco-integrującą i umożliwiają wybór środka transportu.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem



§ 5.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowanie w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi:
 - a) UC - teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) KOP - teren obsługi podróżnych,
 - c) KDGP - teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - d) KDZ - teren drogi klasy zbiorczej,
 - e) KDL - teren drogi klasy lokalnej,
 - f) KK - teren komunikacji kolejowej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granice pasa technologicznego napowietrznej linii i elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 2) granice strefy uciążliwości (120m).

3. Elementy informacyjne:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV.

§ 6.

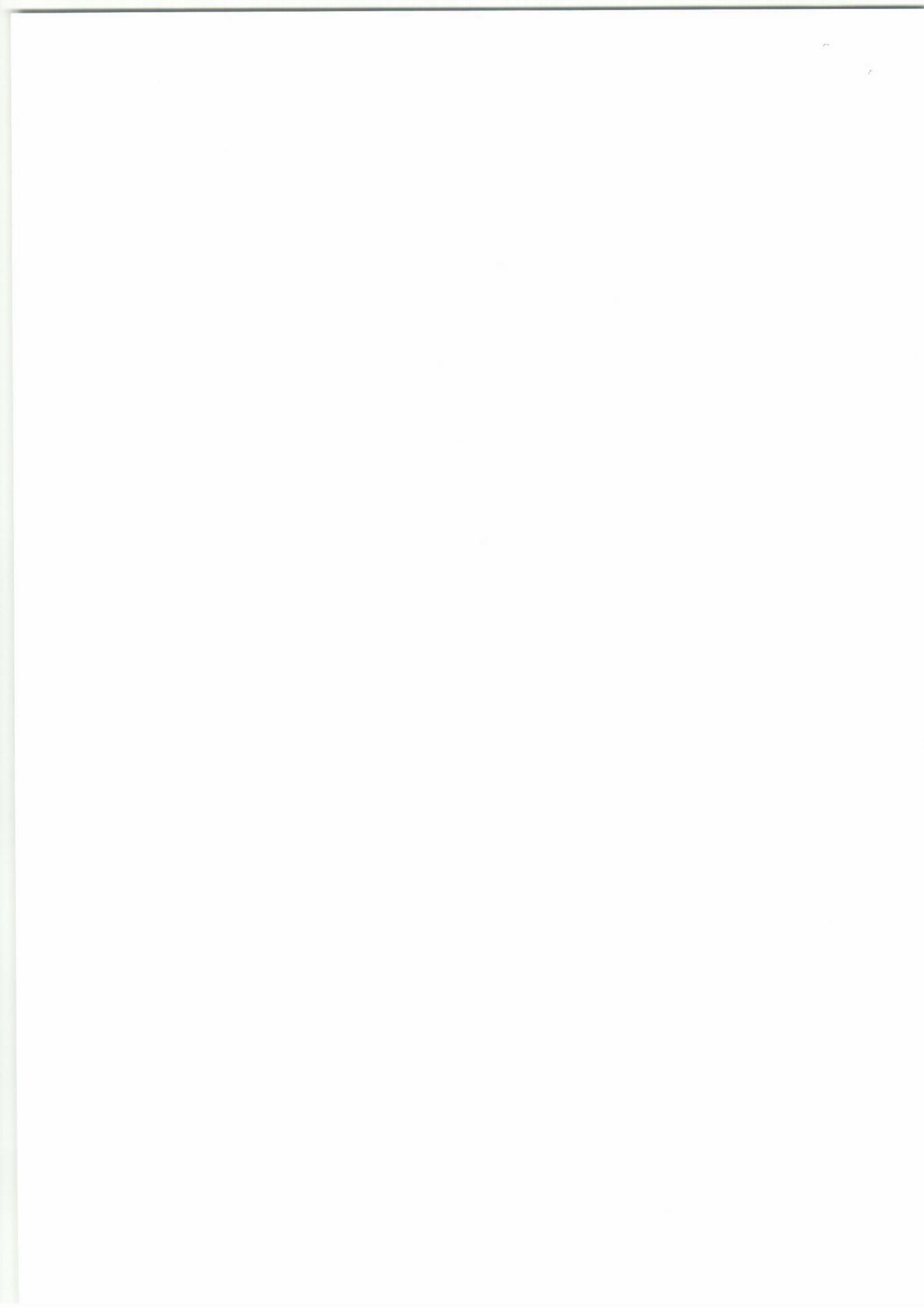
Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wyznaczające na rysunku planu podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy bieżącą konserwację tej zabudowy;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie obiektów budowlanych i wieżowych do wysokości nie większej niż 25m.

§ 7.

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

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód i stosunków wodnych;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zawsze zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,



- c) nakaz realizacja kanalizacji rozdzielczej;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) nakaz kształtowania zieleni wysokiej poprzez zasadzenie pojedynczych drzew w ciągu linii wyznaczonych jako szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 8.

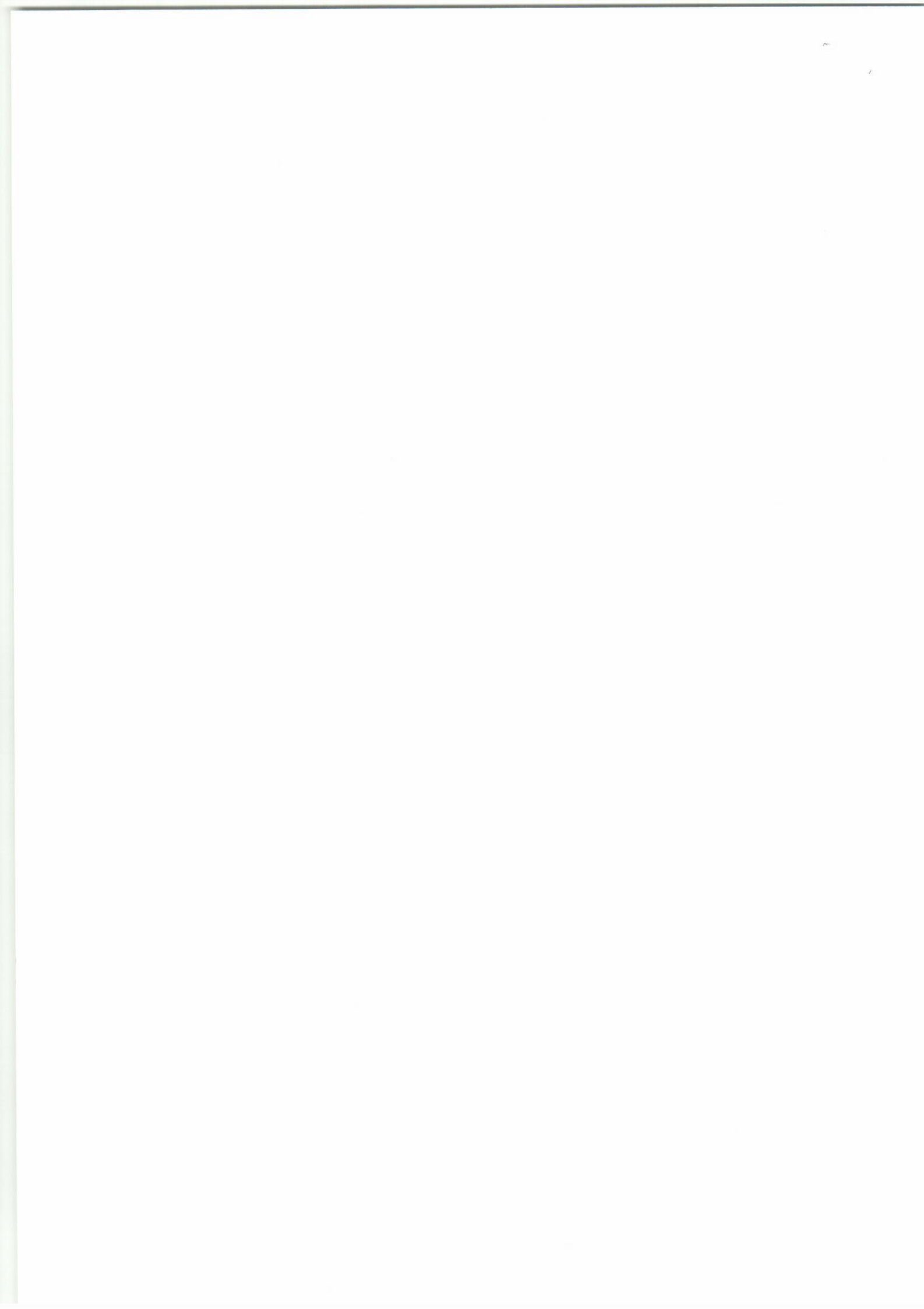
Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych nakazuje się wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujące funkcje dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Puławska - w granicach planu do osi drogi);
 - b) KDZ – droga klasy zbiorczej (ulica Energetyczna - pas drogowy w liniach rozgraniczających);
 - c) KDL – droga klasy lokalnej (ul. Mleczarska - część pasa drogowego w granicach planu);
- 2) KK – komunikacja kolejowa (zgodnie z liniami rozgraniczającymi);
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10m;
- 4) ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania na terenie działki objętej inwestycją:
 - a) dla funkcji handlowej lub usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla funkcji biurowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników,
 - c) dla funkcji usług kultury, kin, sal konferencyjnych i widowiskowych – 20 miejsc do parkowania na każde 50 miejsc dla użytkowników,
 - d) dla lokali gastronomicznych – 1,5 miejsca do parkowania na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu,
 - e) dla hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsce noclegowe,
 - f) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 500m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla terenów urządzeń sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na 500m² powierzchni terenu na którym dopuszczone są terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

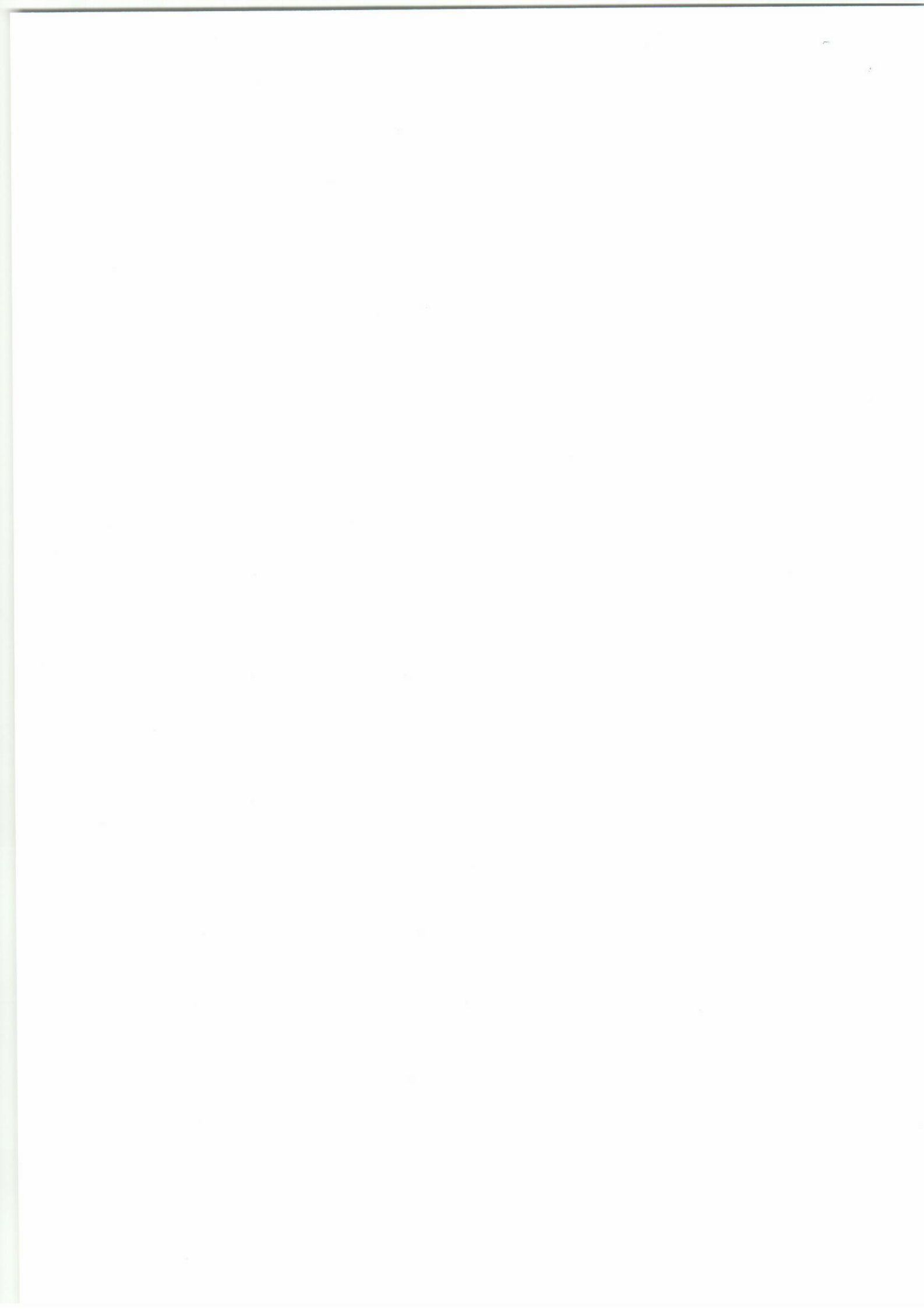


- h) nie mniej niż 5% miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe;
- 5) nakazuje się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem KDGP (droga krajowa nr 79 ul. Puławska).

§ 10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

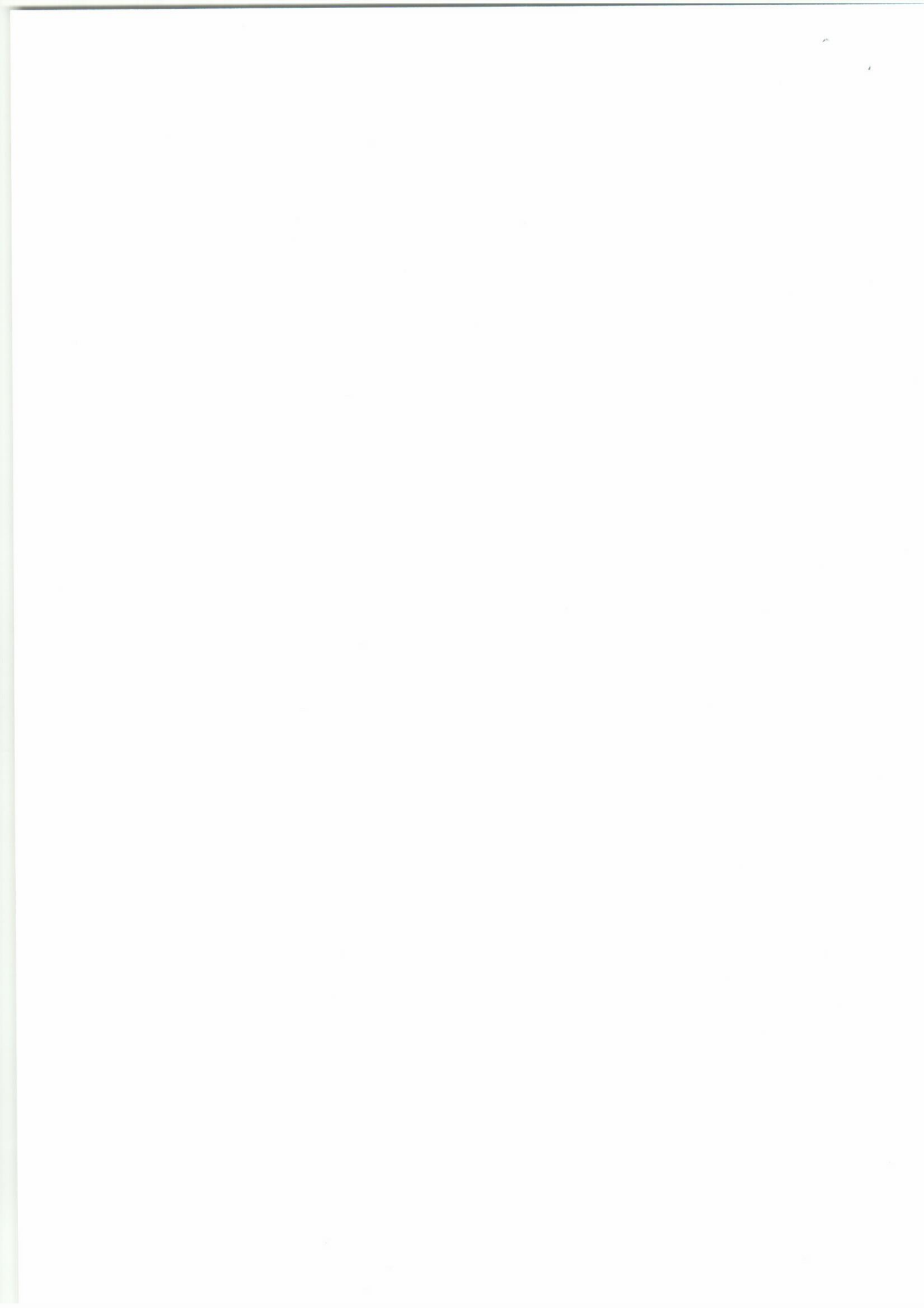
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się wprowadzenie w nowoprojektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
 - c) dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;
 - d) nakazuje się sytuowanie nowej infrastruktury zgodnie przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - e) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową,
 - f) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - g) dopuszcza się minimalny przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż 110mm;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) nakazuje się objęcie istniejącej i projektowanej zabudowy systemem gminnej sieci kanalizacyjnej rozdzielczej,
 - b) nakazuje się podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
 - d) zakazuje się realizacji zbiorników na nieczystości (szamb),
 - e) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż 200mm;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) nakazuje się 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,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się 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) nakazuje się wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
 - e) zakazuje się 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) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż 300mm;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - c) nakazuje się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - d) nakazuje się przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
 - f) nakazuje się lokalizację sieci średniego napięcia w pasach drogowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej,
 - c) zakazuje się stosowania w celach grzewczych paliw stałych takich jak węgiel i koks,
 - d) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się minimalny przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż 40mm,
 - f) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych na cele inne niż zaopatrzenie w ciepło;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) dopuszcza się 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) nakazuje się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - c) nakazuje się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

§ 11.

Ustala się granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z rysunkiem planu oznaczonego symbolem UC.



§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zielenią;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi (cyrk, wesole miasteczko, targowisko i inne);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania na terenie oznaczonym KK.

§ 13.

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

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KOP, KK.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC ustala się przeznaczenie:

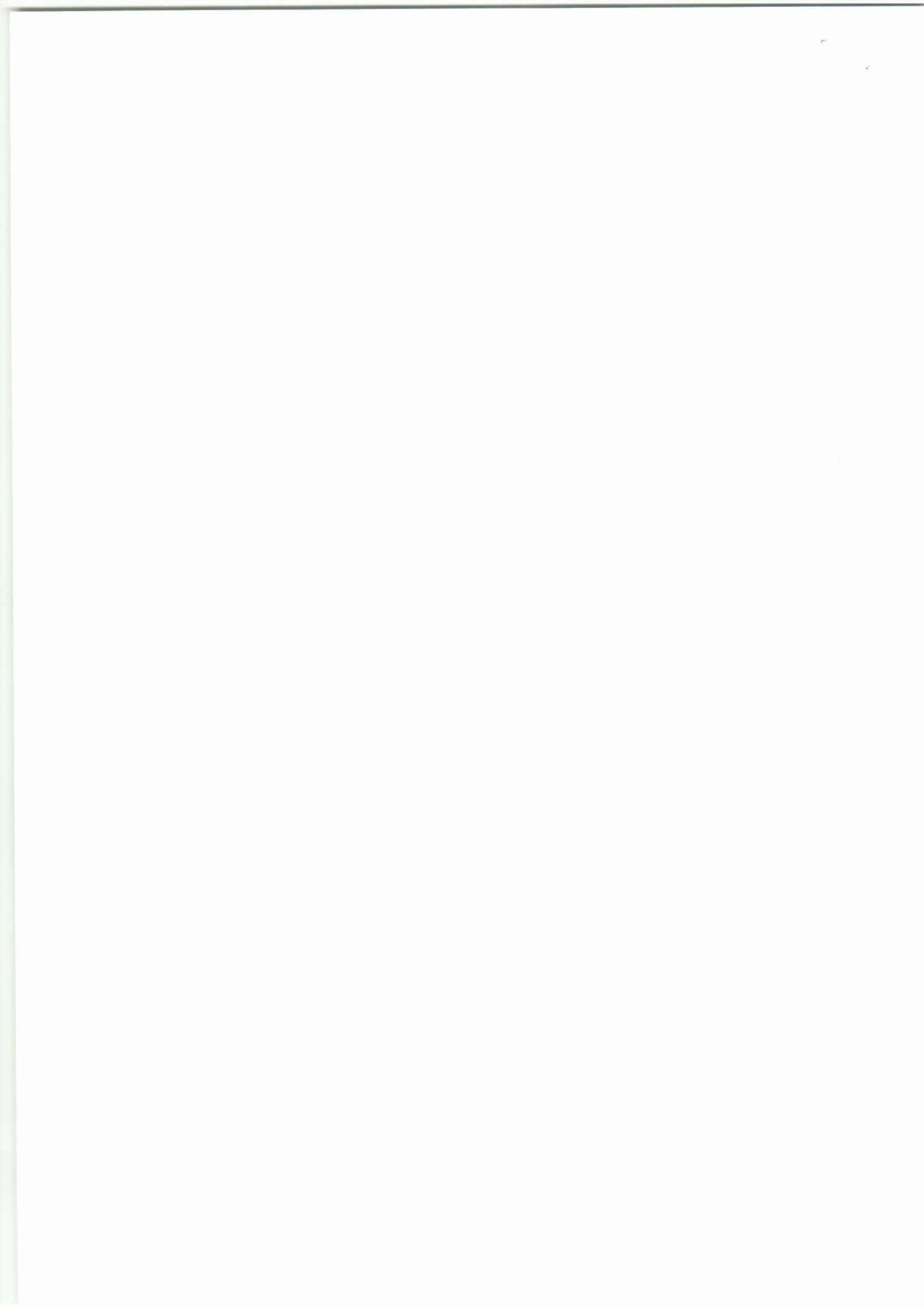
- 1) podstawowe: teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) dopuszczone:
 - a) biura,
 - b) usługi wystawienniczo-targowe,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi pielęgnacyjne,
 - e) gastronomia i rozrywka,
 - f) usługi naprawcze,
 - g) handel hurtowy,
 - h) zieleń urządzona,
 - i) droga wewnętrzna,
 - j) obsługa komunikacji drogowej,
 - k) drobna produkcja własna w ramach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W ramach przeznaczenia zakazuje się:

- 1) produkcji przemysłowej;
- 2) usług oświatowo-wychowawczych;
- 3) zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym;
- 2) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 80%;

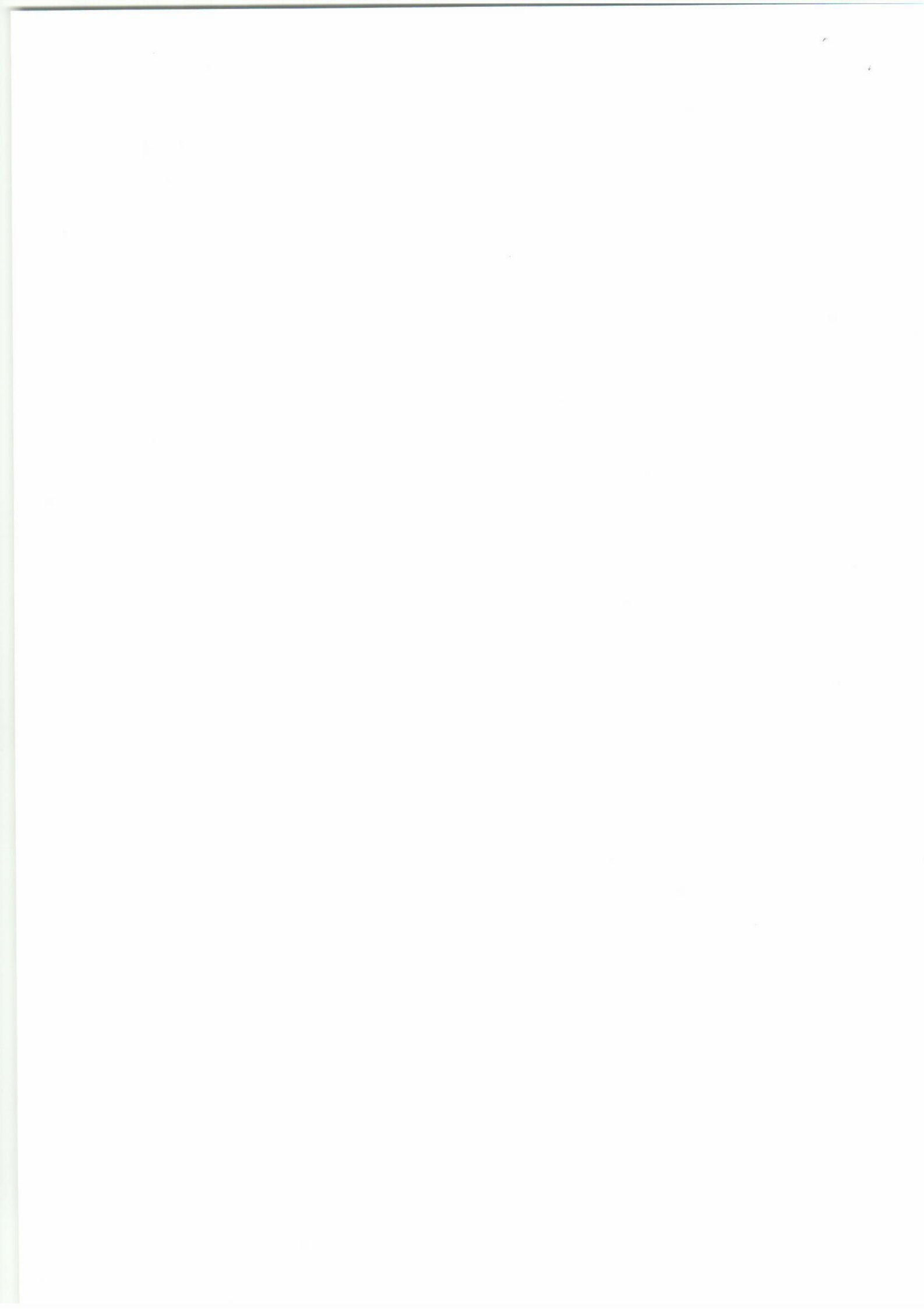


- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 18m;
 - 5) ogrodzenia:
 - a) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych,
 - b) nakazuje się ogrodzenia ażurowe o prześwicie minimum 40%;
 - 6) dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;
 - 7) dopuszcza się dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni;
 - 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 9) dopuszcza się realizację na dachach nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:
- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach własnych inwestycji zgodnie z paragrafem 9;
 - 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną oraz realizację zjazdów z dróg KDZ i KDL zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
 - 3) zakaz dostępności komunikacyjnej oraz realizacji zjazdu z drogi KDGP.
5. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dopuszcza się:
- 1) minimalną wielkość działki 2000m²;
 - 2) front działki nie mniejszy niż 20,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70° do 110°.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren obsługi podróźnych;
- 2) dopuszczone:
 - a) usługi publiczne,
 - b) biura,
 - c) usługi turystyki, usługi pielęgnacyjne,
 - d) gastronomia i rozrywka,
 - e) usługi handlu,
 - f) usługi naprawcze,
 - g) usługi nieuciążliwe,
 - h) zieleń urządzona ,
 - i) droga wewnętrzna ,
 - j) ciąg pieszo-jezdny,
 - k) ciąg pieszy,
 - l) dworzec autobusowy,



- m) pętla autobusowa,
- n) obsługa komunikacji kolejowej,
- o) obsługa podróżnych,
- p) węzeł integracyjny,
- q) obsługa komunikacji drogowej,
- r) parking.

2. W ramach przeznaczenia zakazuje się:

- 1) produkcji przemysłowej;
- 2) usług zdrowia;
- 3) usług oświatowo-wychowawczych;
- 4) usług uciążliwych nie określonych w ust. 1;
- 5) zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

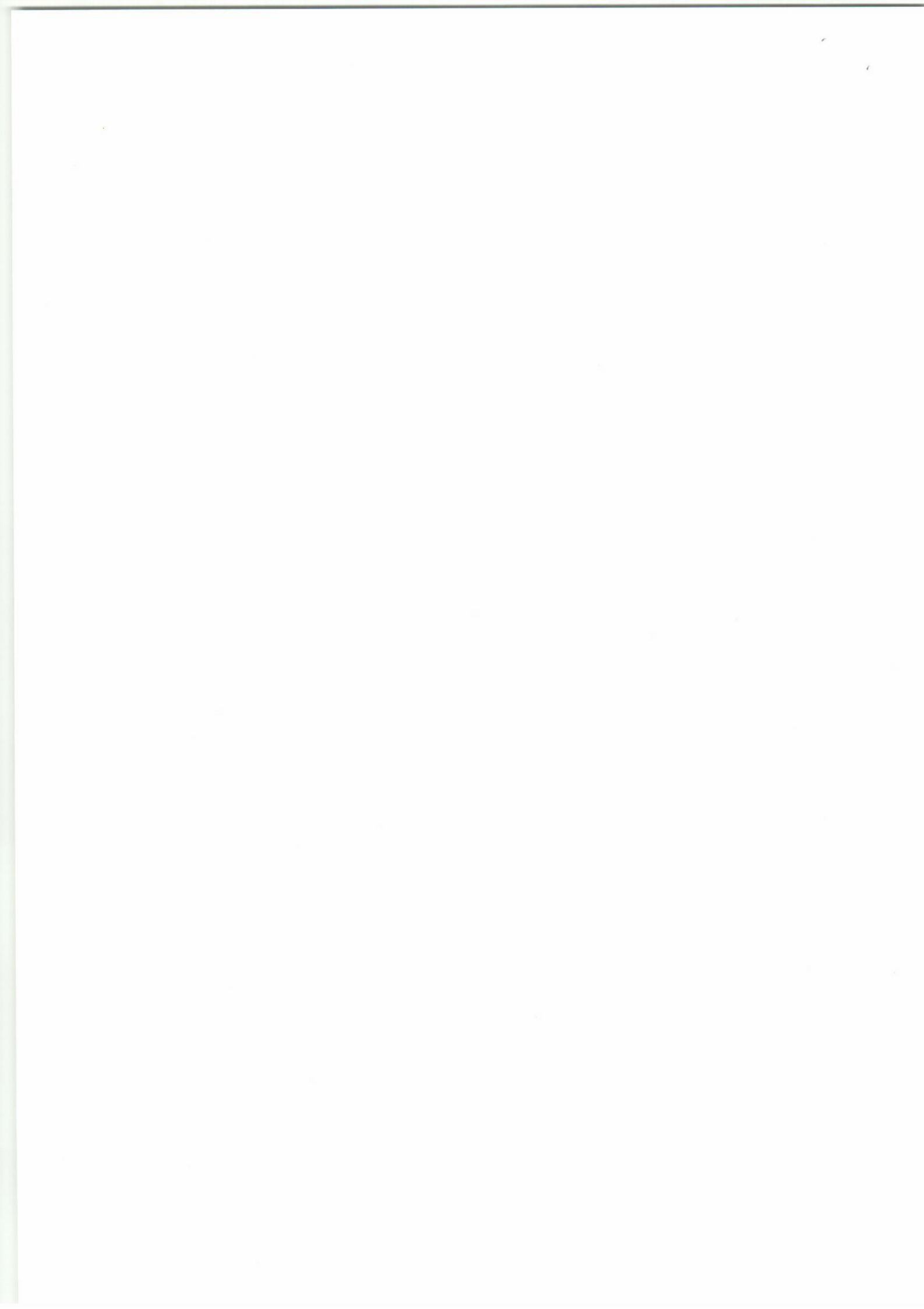
- 1) nakazuje się minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym;
- 2) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 90%;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 18m;
- 5) ogrodzenia:
 - a) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych,
 - b) nakazuje się ogrodzenia ażurowe o prześwicie minimum 40%;
- 6) dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;
- 7) dopuszcza się dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach własnych inwestycji zgodnie z paragrafem 9;
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną oraz realizację zjazdów z drogi KDL zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 3) dopuszcza się dostępność komunikacyjną oraz realizację zjazdu z drogi KDGP zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

5. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

- 1) minimalną wielkość działki 2000 m²;
- 2) front działki nie mniejszy niż 20,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70° do 110°.



§ 16.

1. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDGP, KDZ, KDL, KK ustala się przeznaczenie:

- 1) KDGP – teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 22m do 36m);
- 2) KDZ – teren drogi klasy zbiorczej (szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 30m do 60m);
- 3) KDL – teren drogi klasy lokalnej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 13m do 20m);
- 4) KK – teren komunikacji kolejowej (bocznica kolejowa, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem).

Przepisy końcowe

§ 17.

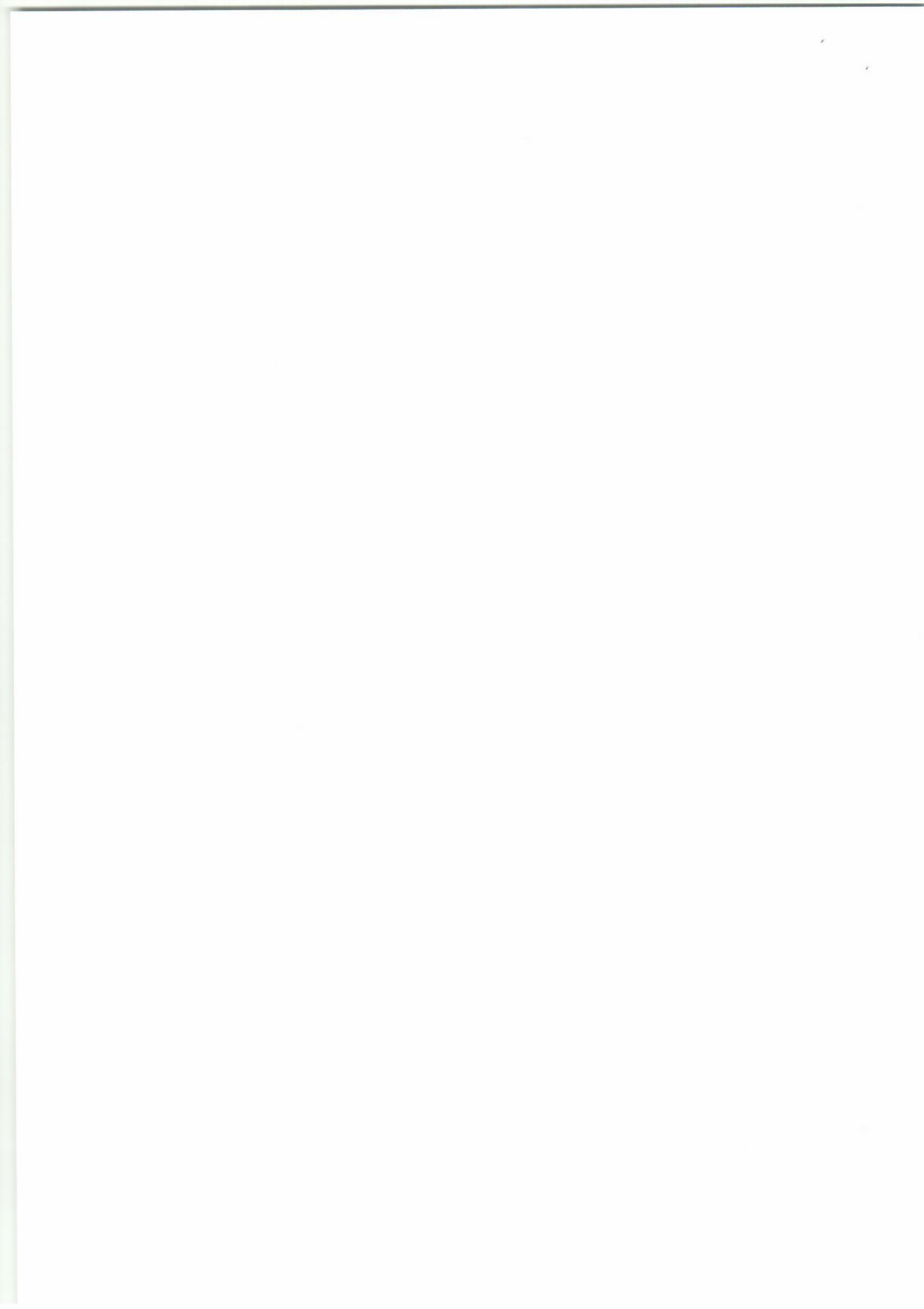
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Magdalena Lukomska-Otreba

Radca Prawny
WA/4499



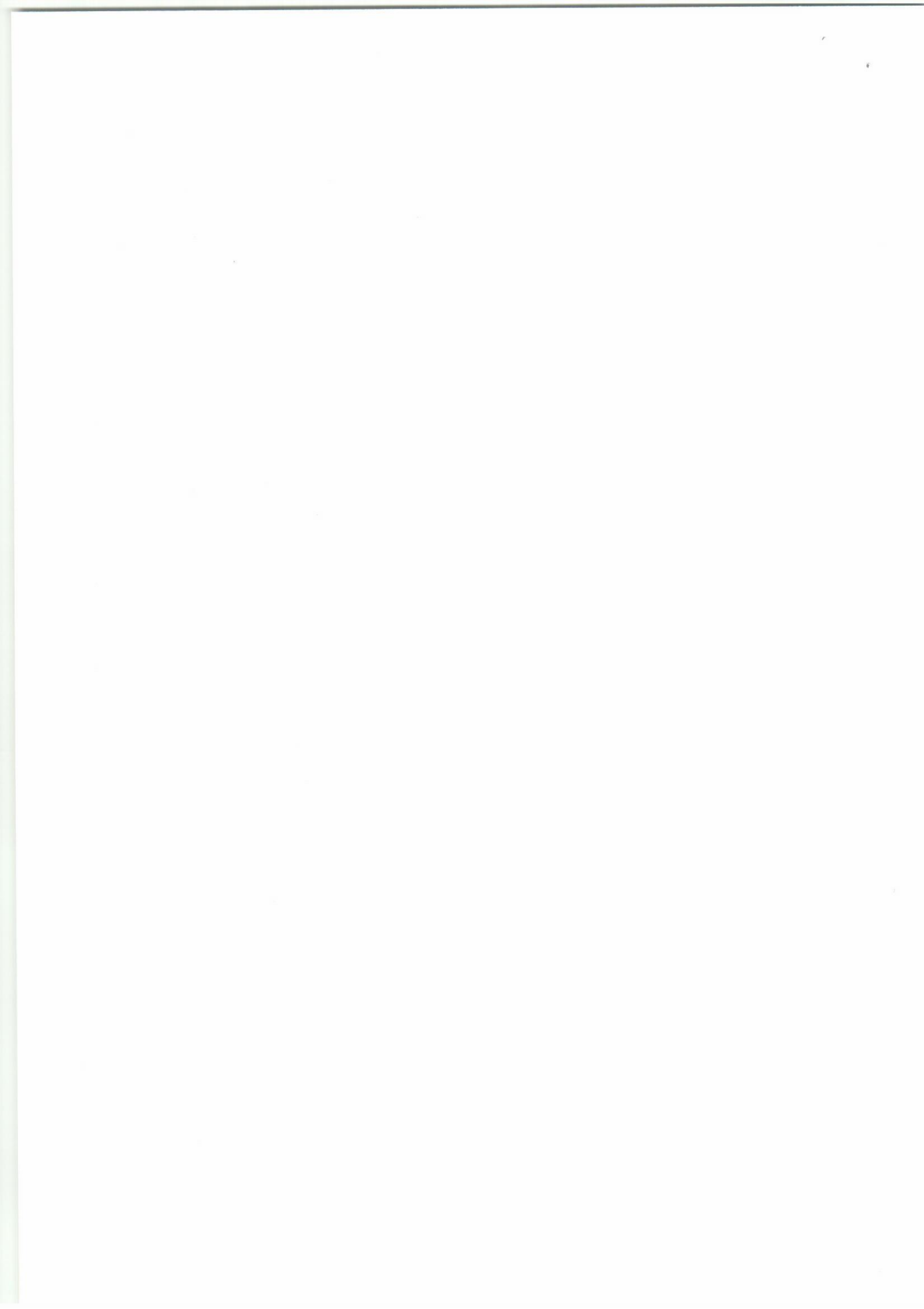
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

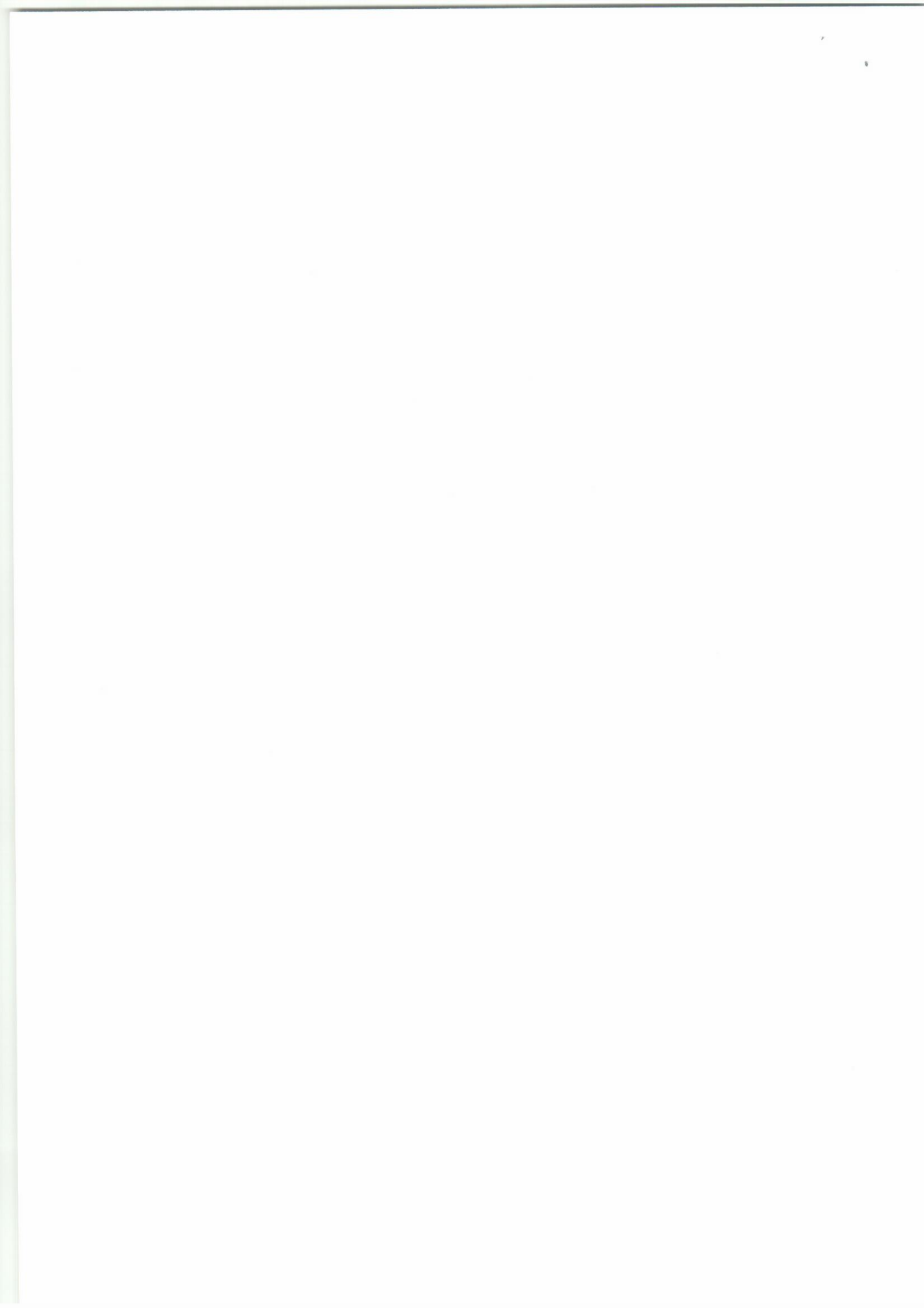
z dnia 21 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

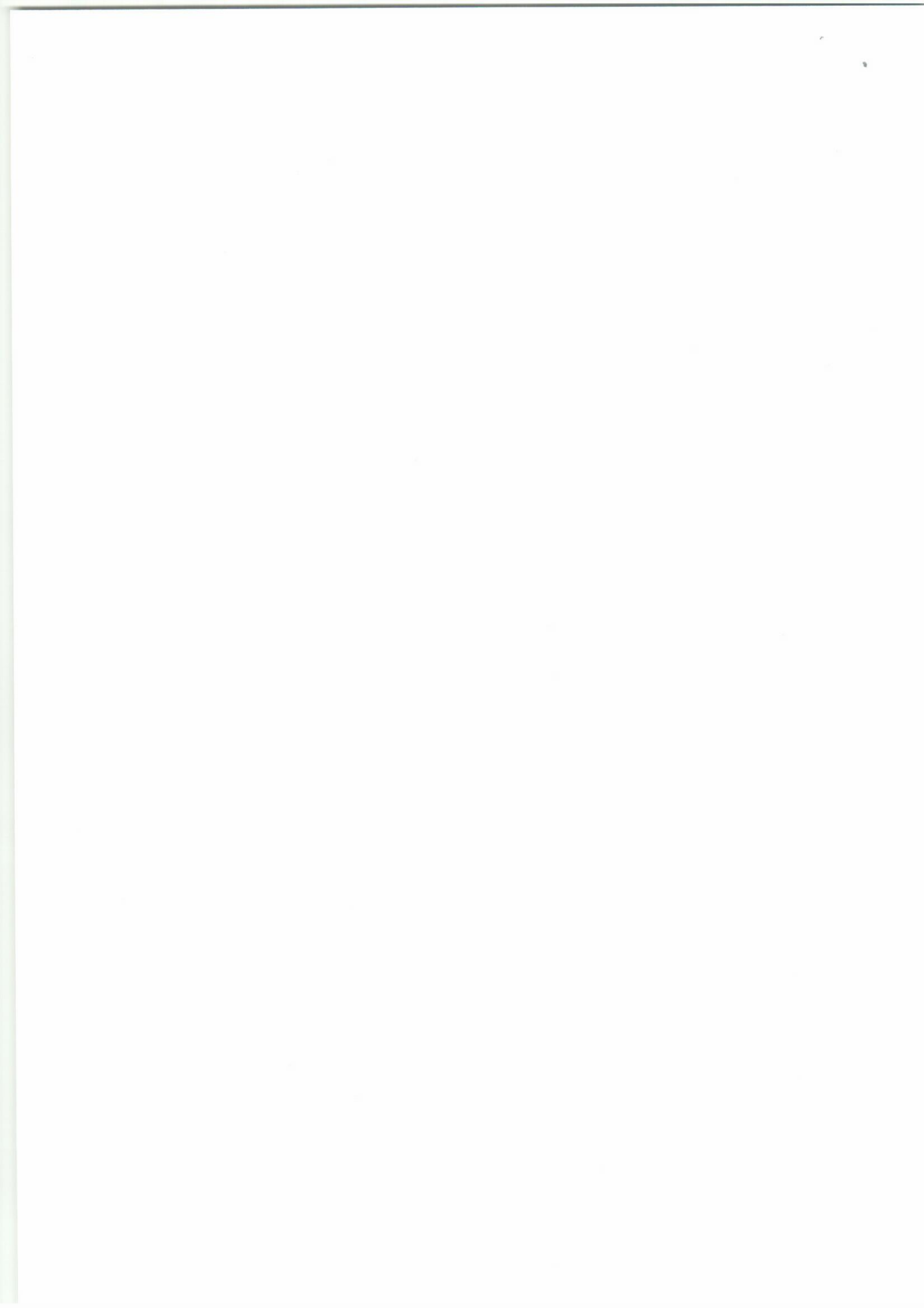
Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2016-08-09	Provo Investments Sp. z o.o. 00-549 Warszawa Ul. Piękna 18	<p>1. Propozycja zmiany zapisu na „usługa – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż handlowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych”;</p> <p>2. Propozycja nowego zapisu „pkt 8. Intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do całkowitej powierzchni terenu”</p> <p>3. Propozycja nowego zapisu „pkt 9. Produkcja przemysłowa – należy przez to rozumieć produkcję na szeroka skalę, nieobjęta produkcją w ramach wielofunkcyjnych obiektów handlowych”</p> <p>4. Propozycja zmiany zapisu na „Dopuszcza się wprowadzenie obiektów budowlanych, kubaturowych i wieżowych do wysokości nie większej niż 25m”</p>	Dotyczy obszaru planu	<p>1. Rozdział 1 par. 3 pkt 7; [7] usługa – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych; usługi dzieli się na:</p> <p>a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a.]</p> <p>2. Rozdział 1 par. 3 [aktualnie brak takiego zapisu]</p> <p>3. Rozdział 1 par. 3 [aktualnie brak takiego zapisu]</p>	N	1. Nieuwzględniona	N	1. Nieuwzględniona	<p>1. Proponowana definicja eliminuje podział usług na nieuciążliwe i uciążliwe,</p> <p>2. Propozycja modyfikuje zapis z ustawy (Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)</p> <p>3. Zapis można sformułować inaczej i dodać ze względu na zainteresowanie funkcja realizacji piekarni wewnątrz obiektu usługowego: „pkt 9. Produkcja przemysłowa – należy przez to rozumieć</p>
						N	2. Nieuwzględniona		2. Nieuwzględniona	
						N	3. Częściowo nieuwzględniona		3. Częściowo nieuwzględniona	
						3.		3.		

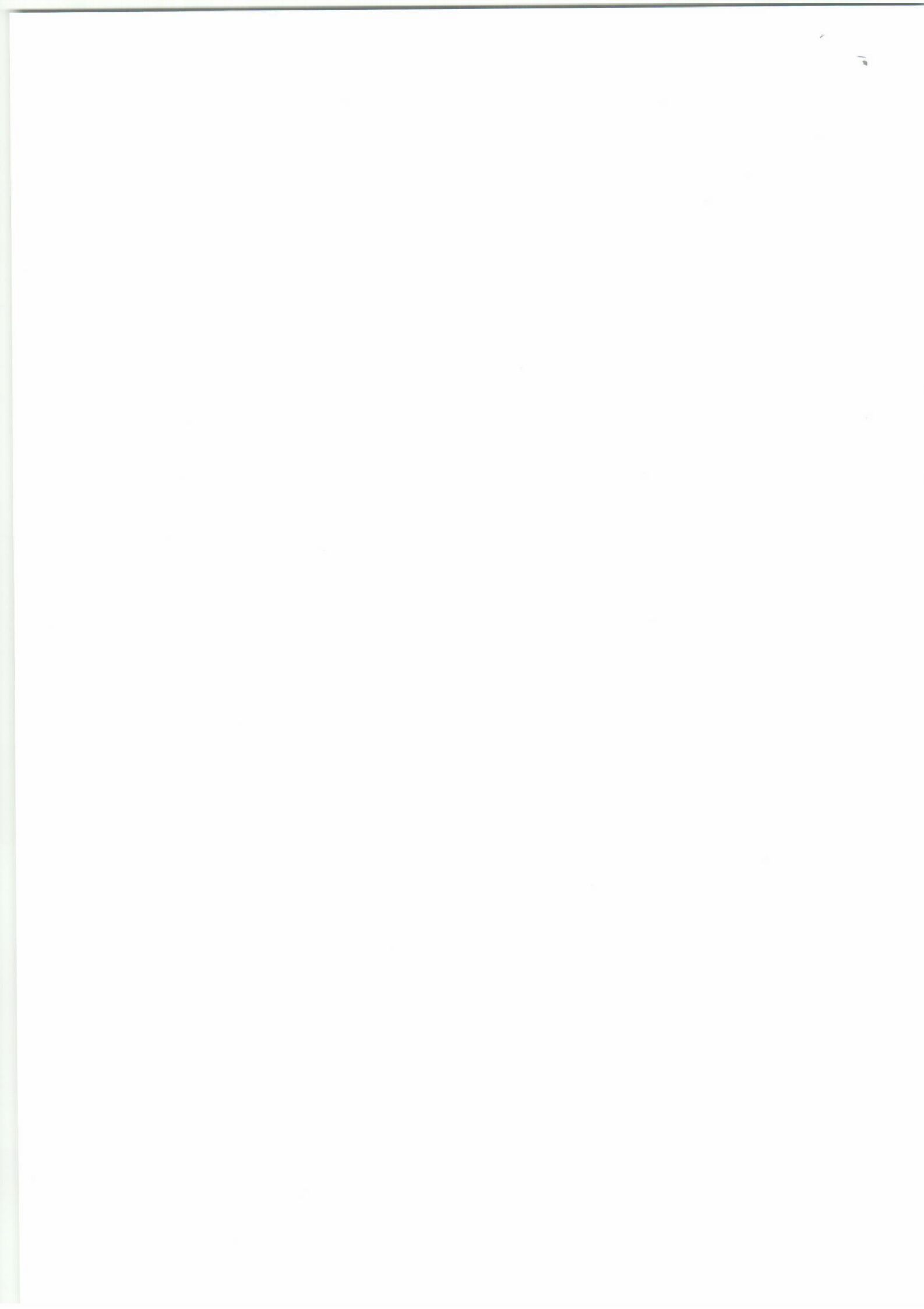


			<p>5. Propozycja zmiany zapisu na „dla funkcji handlowej lub usługowej – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni handlowej i/lub usługowej”</p> <p>6. Propozycja dodania litery g) „Dopuszcza się przebudowę istniejących tras sieci za zgodą gestora sieci”</p> <p>7. Propozycja dodania litery l) „Produkcja własna”</p> <p>8. Propozycja zmiany zapisu par. 14 ustęp 3 pkt 4 na „dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 18m; z miejscowymi przewyższaniami do 25m na powierzchni zabudowy do 15%”</p> <p>9. Propozycja zmiany zapisu par. 14 ustęp 3 pkt 7 na „dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0:”</p> <p>10. Propozycja wykreślenia par. 14 ustęp 3 pkt 8 oraz w miejsce nawierzchni ziemnej na dachu zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym do 15% co jest bardziej efektywne dla środowiska i bardziej korzystne dla</p>	<p>4. Rozdział 2 par. 6 pkt 3 [3] dopuszcza się wprowadzenie obiektów budowlanych i wieżowych do wysokości nie większej niż 25m]</p> <p>5. Rozdział 2 par. 9 pkt 4 lit. a [4] ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania na terenie działki objętej inwestycją: a) dla funkcji handlowej lub usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.]</p>	<p>Częściowo uwzględniona</p>		<p>Częściowo uwzględniona</p>	<p>produkcje na szeroką skalę, nieobjęającą produkcji drobnej w ramach wielofunkcyjnych obiektów handlowych”</p> <p>4. Propozycja dopuszczenia zabudowy kubaturowej do 25m jest niezgodna z obowiązującym Studium UikZP w związku z czym nie można dopuścić zabudowy powyżej 18m wysokości.</p> <p>5. Zapropionowane w projekcie planu wytyczna dla miejsc do parkowania są rozwiązaniem optymalnym dla funkcjonowania obiektu handlowego oraz pogodzenia jego funkcjonowania z interesem społecznym i potrzebami funkcjonalnymi w przedmiotowym obszarze Gminy Piaseczno</p> <p>6. Plan miejscowy jest prawem lokalnym, jego ustalenia nie mogą być warunkowane dodatkowymi zgodami innych organów.</p> <p>7. Drobna produkcja własna w ramach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</p> <p>8. Propozycja dopuszczenia zabudowy kubaturowej do 25m jest niezgodna z obowiązującym Studium UikZP w związku z czym nie można dopuścić zabudowy powyżej 18m wysokości.</p> <p>9. Aktualny wskaźnik zabudowy jest optymalnym rozwiązaniem dla zabudowy usługowo-handlowej, w związku</p>
						4. Nieuwzględniona	4. Nieuwzględniona	
						5. Nieuwzględniona	5. Nieuwzględniona	



			<p>mieszkańców;</p> <p>11. Propozycja wykreślenia par. 14 ustęp 3 pkt 10 oraz w miejsce nawierzchni ziemnej na dachu zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym do 15% co jest bardziej efektywne dla środowiska i bardziej korzystne dla mieszkańców;</p> <p>12. Propozycja zmiany zapisu na „zakaz dostępności komunikacyjnej z drogi KDGP oraz realizacji zjazdu z drogi krajowej, chyba, że zarządca drogi wyda odmienne uzgodnienia”;</p>	<p>6. Rozdział 2 par. 10 pkt 4 [aktualnie brak takiego zapisu]</p> <p>7. Rozdział 3 par. 14 ustęp 1 pkt 2 [aktualnie brak takiego zapisu]</p> <p>8. Rozdział 3 par. 14 ustęp 3 pkt 4 [4] dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 18m;</p> <p>9. Rozdział 3 par. 14 ustęp 3 pkt 7 [7] dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1.5]</p> <p>10. Rozdział 3 par. 14 ustęp 3 pkt 8: [8] nakazuje się dla dachów o spadku do 10 stopni realizację na tych dachach nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację]</p>	<p>8</p> <p>8</p> <p>7. Częściowo uwzględniona</p> <p>8</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p>	<p>6. Nieuwzględniona</p> <p>7. Częściowo uwzględniona</p> <p>8. Nieuwzględniona</p> <p>7. Częściowo uwzględniona</p> <p>9. Nieuwzględniona</p> <p>10. Częściowo uwzględniona</p>	<p>6. Nieuwzględniona</p> <p>7. Częściowo uwzględniona</p> <p>8. Nieuwzględniona</p> <p>9. Nieuwzględniona</p> <p>10. Częściowo uwzględniona</p>	<p>z czym nie ma uzasadnienia do jego zwiększenia.</p> <p>10. Propozycja częściowo uwzględniona, ponieważ uzasadniona jest potrzeba zwiększenia Powierzchni Biologicznie Czynnej na gruncie.</p> <p>11. Propozycja częściowo uwzględniona, ponieważ uzasadniona jest potrzeba zwiększenia Powierzchni Biologicznie Czynnej na gruncie.</p> <p>12. Propozycja niezgodna ze stanowiskiem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, który jednoznacznie zakazuje zjazdów i obsługi komunikacyjne z ul. Puławskiej (KDGP – droga krajowa) na teren UC. GDDKiA w wyniku uzgodnień nakazał wprowadzenie do zapisów planu kategori czny zakaz obsługi komunikacyjne j terenu UC z KDGP (ul. Puławska).</p>
--	--	--	--	---	---	---	--	---





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 21 czerwca 2017 r.

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

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami),
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870)

III. Cele i metody opracowania

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

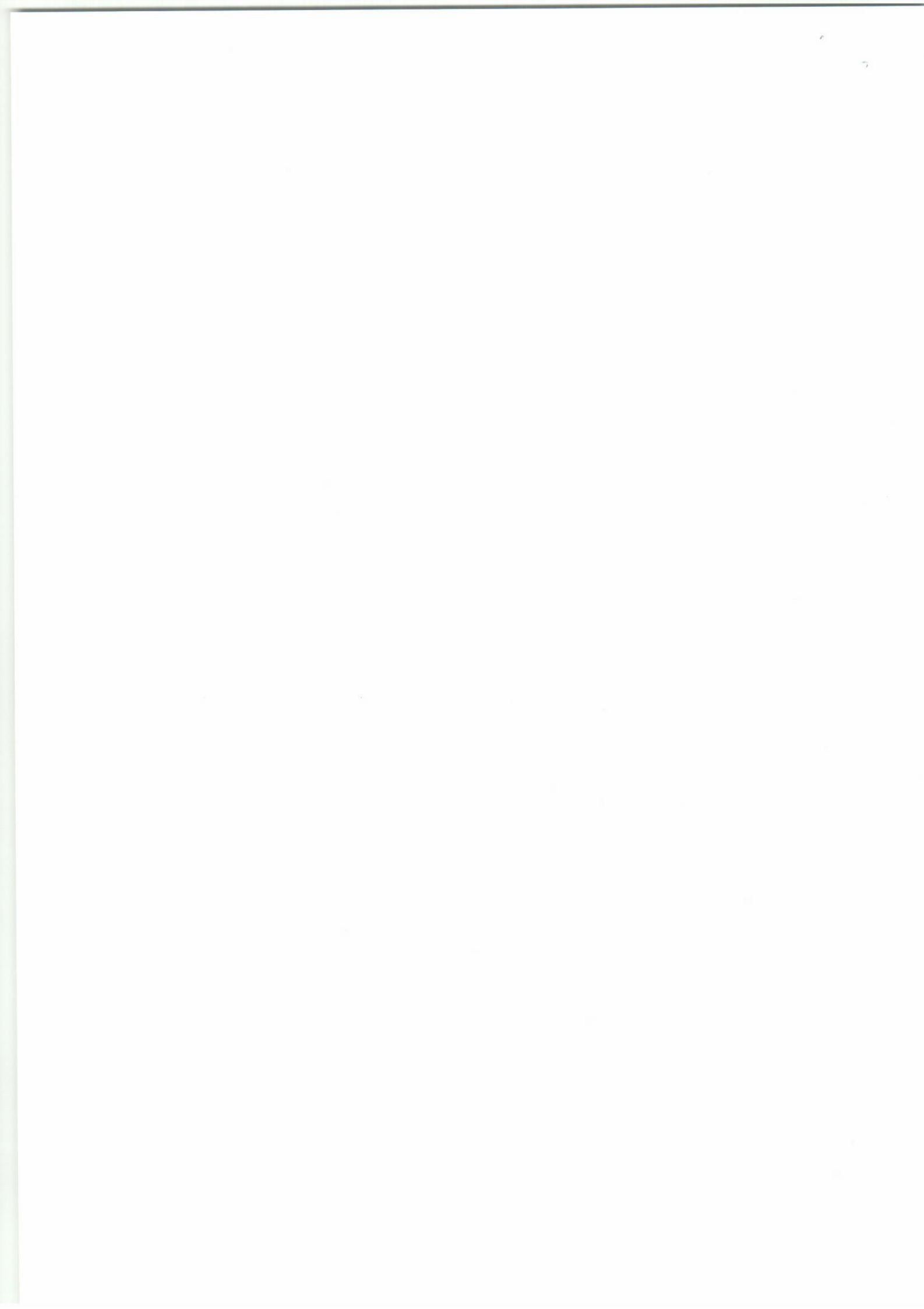
Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz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

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.

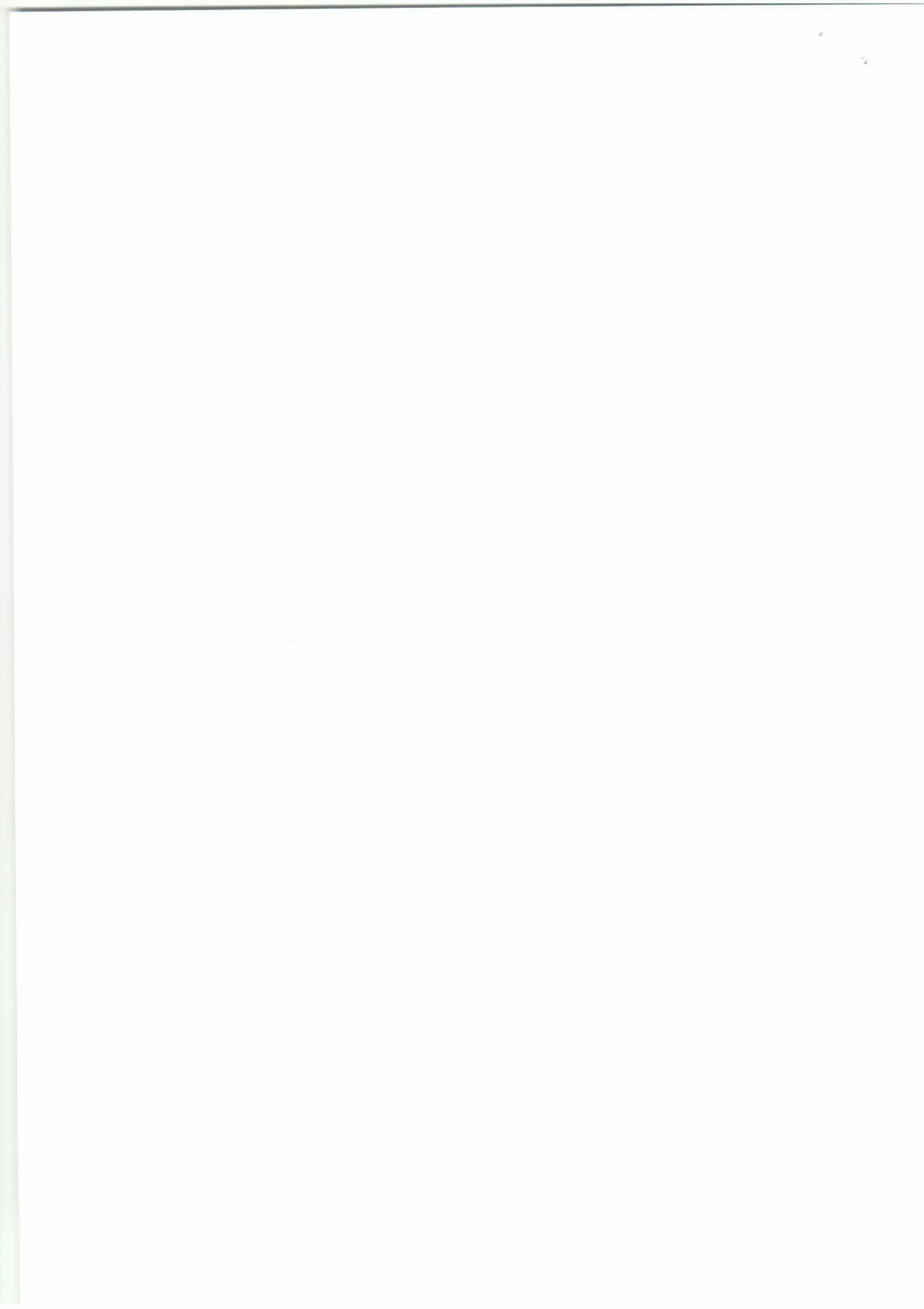
Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji 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 przestrzennego części miasta Piaseczno

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Ewentualną niezbędną przebudowę lub rozbudowę zaliczono do rezerwy kosztów, wykazaną w ogólnym bilansie kosztów ww. prognozy.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Gminy Piaseczno i wielkości ruchu budowlanego oraz inwestorów prywatnych indywidualnych i firm zewnętrznych.



PROJEKT PLANU
ZAKWADROWANIWA: PRZYSTĘPNEGO
 części miasta Bystrzyczka dla obszaru objętego przez
 planem: Energetyczny, Kulturowy, Rekreacyjny, Sportowy i
 Recreacyjny – etap II

Orientacja na Miasto Bystrzyczka

ZAKAZNIK RP 1
PROJEKT PLANU
 skala 1:1000

Plan sytuacyjny (cz. 1/1000) z wykreśleniem terenów objętych zakaznikami i granicami planu zagospodarowania przestrzennego.

Legenda
 Niebieskie linie oznaczają granicę planu i obszar objęty zakaznikami planu.

- ▬ granicę obszaru objętego planem
- ▬ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania
- wyznacznik w rzędnych
- A...A... przekształcając linie zabudowy
- ☆ znak drogowy

przeznaczenie terenów, określone symbolami i liczbami:

- UC teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. powyżej 2000m²
- KK teren komercyjny usługowy
- KOP teren obsługi parkingowy
- KDGP teren obsługi obsługi
- KMZ teren dla aktywnego wiatru przyrodniczego
- KDL teren drogi lokalnej
- KZL teren drogi zielonej
- KZK teren drogi krajowej

Niebieskie linie oznaczają granicę planu i obszar objęty zakaznikami planu.

- ▬ granicę pasa technologicznego nadzwyczajnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
- ▬ granicę strefy odległości od linii (150 m)

Arteria, ul. / osiedle:
 niepowierzchnia linii elektroenergetycznej
 wyznacznik rzędności 100m

PROJEKT PLANU ZAKWADROWANIWA PRZYSTĘPNEGO
 część miasta Bystrzyczka dla obszaru objętego przez planem: Energetyczny, Kulturowy, Rekreacyjny, Sportowy i Recreacyjny – etap II

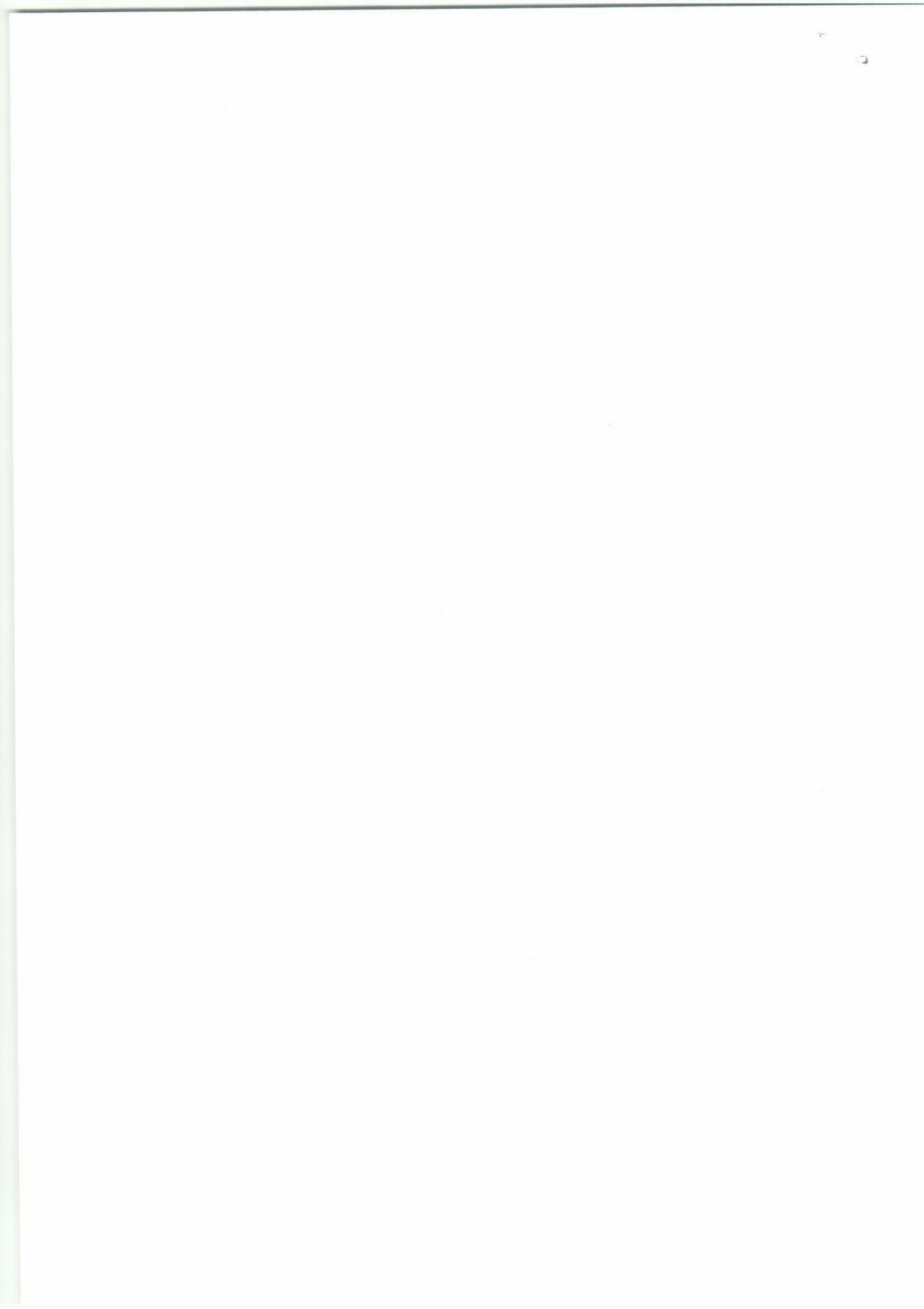
RODZAJ PLANU - ZAKAZNIK RP 1

SKALA 1:1000
 DATA 2024

Autor:
 Biuro Arch. Kłopotowski & Partners

Wykonawca:
 mgr inż. arch. Andrzej Kłopotowski
 mgr inż. arch. Anna Kłopotowska
 mgr inż. inż. Piotr Kłopotowski





UZASADNIENIE

do uchwały nr RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską – Etap II został przygotowany w związku z uchwałą Nr 1057/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 617/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012 w sprawie sposobu wykonania Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1057/XXXVI/2009 z dnia 17 czerwca 2009r. Planem (Etap II) objęto obszar położony w północnej części miasta Piaseczno o powierzchni ok. 16,5 ha.

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 (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:

- a) UC - teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- b) KOP - teren obsługi podróżnych;
- c) KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Puławska - w granicach planu do osi drogi);
- d) KDZ – droga klasy zbiorczej (ulica Energetyczna - pas drogowy w liniach rozgraniczających);
- e) KDL – droga klasy lokalnej (ul. Mleczarska - część pasa drogowego w granicach planu);
- f) KK – komunikacja kolejowa (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 (UC, KOP) 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 i linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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 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 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:

- g) U – Tereny koncentracji usług komercyjnych,
- h) Teren realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- i) Planowane przystanki kolejowe,
- j) Ważniejsze drogi gminne,
- k) Drogi krajowe.

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 1057/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 czerwca 2009 r.) 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 „Kurier Południowy” nr 26(301) z dnia 17.07.2009 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno 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 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do projektu planu. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w okresie 23.05-22.06.2016 r.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag uchwała Nr 1057/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 czerwca 2009 r. została zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 617/XXIV/2012 z dnia

22.08.2012 i podzielona na dwa etapy. Etap I został uchwalony uchwałą Nr 59/V/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2015 r.

Projekt planu (II Etap) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 20 lipca 2016 r. (ogłoszenie znak UiA .ZP.6721.27.2016.PK) 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła jedna (rozbudowana o podpunkty) uwaga. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto 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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

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:

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

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod drogę krajową.

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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Piaseczno

inż. Zdzisław Lis

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
POLIPEKTOR

mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk

p.o. Naczelnik
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia

Dr. J. H. ...
...
...

...
...
...