

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin – część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt . 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 446 ze zm.), w wykonaniu Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 619/XXIV/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin oraz Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr .... z dnia ... w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 619/XXIV/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r. Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

Ustalenia wstępne

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin – część I, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują teren działek o numerach ewidencyjnych 23/9, 23/11, 23/76, 23/77, 23/78, 23/79, 23/82, 23/83, 24/7, 25/2, 25/3 i część działki o numerze ewidencyjnym 24/8 z obrębu nr 53 oraz działkę o numerze ewidencyjnym 34/3 i część działki o numerze ewidencyjnym 34/4 z obrębu nr 54.

**§. 2**

Plan składa się z:

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

**§ 3.**

1. 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) 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 działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych
2. W planie nie ustala się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### § 4.

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

#### § 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
  - 3) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne

#### § 6.

Plan ustala przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu symbolami:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych,
- 2) KP- teren komunikacji, parkingi, przystanki autobusowe, drogi klasy dojazdowej
- 3) tereny dróg publicznych :
  - a) KDL- drogi klasy lokalnej,
  - b) KDD – drogi klasy dojazdowej,

#### § 7.

1. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników i zasad:
  - a) minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku scalania i podziału;
  - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej;
  - c) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowanej w odniesieniu do działki budowlanej;
  - d) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;

- e) minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- f) maksymalnej wysokości zabudowy;
- g) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- h) określenia dopuszczalnego spadku dachu;
- i) sposobu wykończenia elewacji i dachów;
- j) kształtowania ogrodzeń.

2. Dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej i telekomunikacji elektronicznej;

3. Zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych:

- 1) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
- 2) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
- 3) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach, ogrodzeniach i urządzeniach technicznych,
- 4) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,

4. Dopuszcza się sytuowanie:

- 1) reklam, szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) lokalizowania reklam na budynkach pod warunkiem , że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 2 m<sup>2</sup> ( maksymalna łączna powierzchnia reklam na budynku 6 m<sup>2</sup>).

## § 8.

1. Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) oddziaływanie na środowisko projektowanych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, z wyłączeniem parkingów, stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej nie może wykroczać poza granicę działki objętej daną inwestycją. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją
- b) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
- c) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
  - wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji.
- d) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
  - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruzu,
- e) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,

2) zakwalifikowanie terenu MN/U – do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

## § 9.

1. Plan ustala zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się publiczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu .;

2) ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U zjazdy z drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD;

3) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:

a) minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 stanowiska parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

c) minimalną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach szczegółowych obowiązujących w tym zakresie;

4) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;

5) ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

1KDL– teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 2,0m do 3,0m zgodnie z rysunkiem planu;

1KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 11,0m do 12,0m zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

7) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w ulicach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;

2. Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej dla istniejącego i nowego zainwestowania :

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do miejskiej sieci wodociągowej;

b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,

c) zaopatrzenie w wodę przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32;

2) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:

a) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 40 ;

b) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

c) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

– nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez

realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się

niewystarczające,

– z terenów usługowych, i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych.

– dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

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

podniesienia poziomu gruntu.

d) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż 300.

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

b) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

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

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

c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny i inne, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie ;

d) zaopatrzenie w gaz przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32.

5) w zakresie telekomunikacji:

a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej

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

6) w zakresie gospodarki odpadami:

a) 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) zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

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

### § 10.

Plan ustala zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału, zgodnie z działem III rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego symbolem 1MN/U i terenu :

a) minimalną powierzchnię działek – 600 m<sup>2</sup>,

b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°,

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

### § 11.

Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 12.

Plan ustala stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U - 20%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KP, 1KDL, 1KDD - 0%.

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe

### § 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;

2. Parametry i wskaźniki zabudowy, zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w tym zdrowia, dróg wewnętrznych, parkingów, zieleni i infrastruktury obsługi technicznej;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 50%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowana w odniesieniu do działki budowlanej: 50%;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,1;

- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,0;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wysokość zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej nie więcej niż 12,0 m ;
- 10) dopuszczalny spadek dachu – dachy płaskie lub o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków
- 11) sposób wykończenia elewacji i dachów:
  - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
  - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym, oraz innymi materiałami odpowiednimi do przyjętej geometrii ;
- 12) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
  - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o maksymalnej wysokości do 1,7 m,
  - b) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych dojazdowych KDD z dopuszczeniem wjazdów z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,
  - c) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg.

#### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I KP ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) parkingi;
  - 2) przystanek autobusowy i infrastruktura obsługi technicznej terenu;
  - 3) drogi dojazdowe.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
  - 2) dopuszcza się realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### Rozdział 4.

##### Ustalenia końcowe

#### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### § 16.

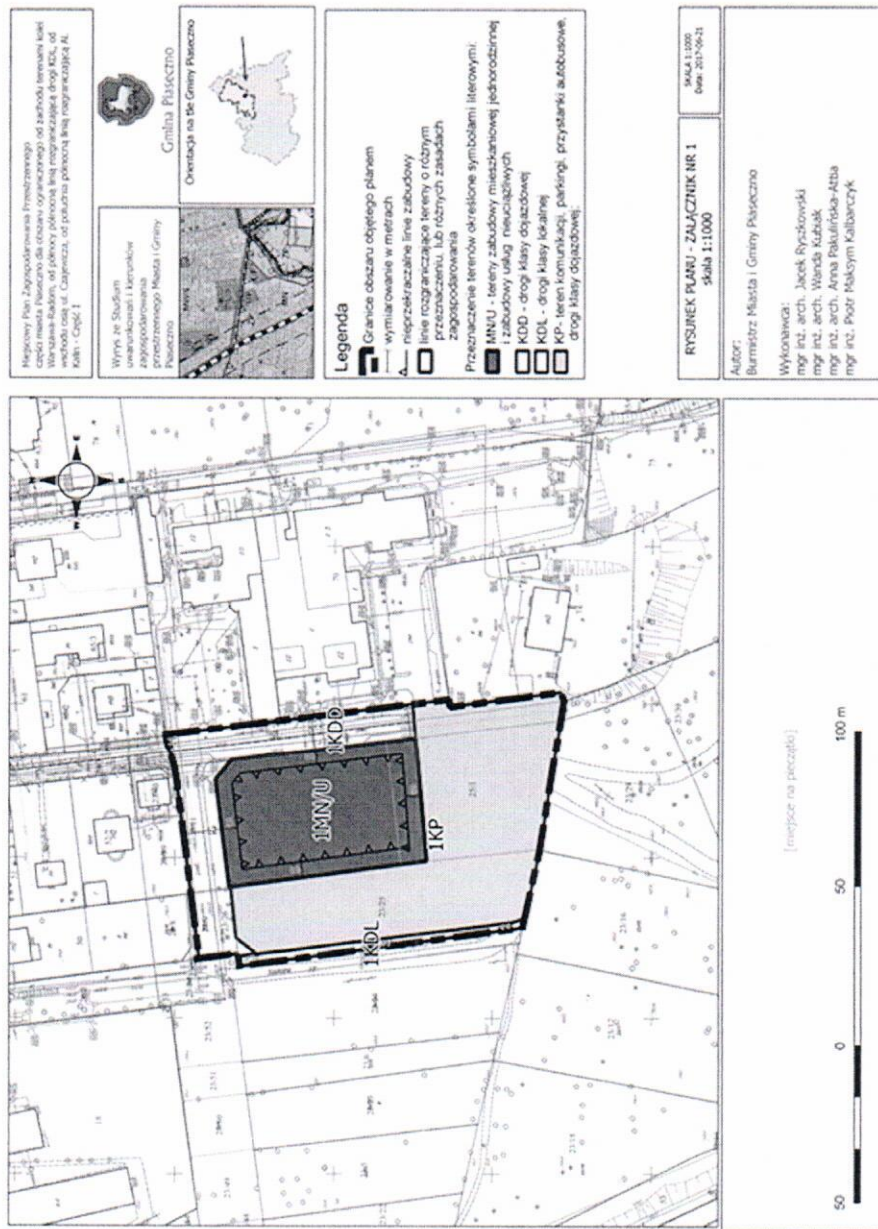
Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### § 17.

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



Załącznik 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....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 Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin – część I, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 619/XXIV/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r., zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr ..... obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających 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 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 (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903, 1250, 1427. ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.1059 ze zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

#### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.). 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. (załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2015 r. poz. 139), 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 modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 ze zm.).

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr. ....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin – część I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin – część I. został przygotowany w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie Rady Miejskiej w Piasecznie Uchwały Nr 619/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu terenami kolei Warszawa – Radom, od północy północną linią rozgraniczającą drogi KUL, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa północną linią rozgraniczającą Al. Kalin i uchwałę w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 619/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012r o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna .

Obszar objęty granicami planu w części stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, w części stanowi teren przeznaczony pod parking, przystanek autobusowy, drogę w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem miasta Piaseczna zabudowanych, istniejącymi budynkami szpitala i budynkiem wielorodzinnym i istniejącą zabudową jednorodziną.

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

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna został sporządzony zgodnie z wymogami w/w ustawy.

Obszar objęty granicami planu w części stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, w części stanowi teren przeznaczony pod parking, przystanek autobusowy, drogę w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem miasta Piaseczna zabudowanych, istniejącymi budynkami szpitala i budynkiem wielorodzinnym i istniejącą zabudową jednorodzinną. Projektowany plan nie ma oddziaływać znaczących dla środowiska i zmian ustaleń w zakresie ochrony środowiska. Ustalenia ogólne, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczeń wynikających z położenia w strefach ochrony, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej pozostają bez zmian. Powyższy plan pozostaje bez wpływu na poszczególne komponenty środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują grunty rolne i leśne .

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 danych obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy projekt 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.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014 znajduje się w strefie intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A) w strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno w części w terenach ( A-1) o dominacji mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego (MWN) gdzie jako funkcje towarzyszące dopuszcza się: Na terenach o dominacji mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego (MWN) dopuszcza się rozwój usług: w strefie A-1 w części południowej miasta pomiędzy ul. Sienkiewicza, Gerbera, 17-go Stycznia, a rzeką Jeziorką, przyjmuje się rozwój zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się rozwój usług turystyki i sportu oraz innych usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny usług oraz istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej.

Zasięgi poszczególnych obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do mpzp. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania mpzp.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu obwieszczono o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2017 r. do 19 marca 2017 r. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko . Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu ( część I ) nie wpłynęły uwagi. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto opinii o projekcie Komisji Urbanistycznej.

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno  
Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno i uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętych 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 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się 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.

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Piaseczno

*inż. Zdzisław Lis*

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
*mgr inż. arch. Wanda Kubiak*  
nr upr. Arch. SI.-74/80  
wpis do Izby MOiA nr MA-0417

p.o. Naczelnik  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia*