

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 79/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza, 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

(Bm)

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli; linia ta nie dotyczy torów, peronów, podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

2) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której musi być usytuowana frontowa ściana budynku i budowli; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, 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;

3) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów i form użytkowania na danym terenie;

- 4) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem;
- 5) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) usługi – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.
- 7) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi z zakresu kultury, funkcji wystawienniczej i muzealnej, hotelarstwa, gastronomii i rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki, administracji, służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;
- 8) front działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

§ 4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UP – teren usług publicznych;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.

2. Na każdym terenie dopuszcza się:

- 1) zielen i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty z zakresu łączności i telekomunikacji służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
- 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna,
 - b) obowiązujące;
- 5) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub informują o ustaleniach przepisów odrębnych.

§ 6.

Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające na rysunku planu podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach opracowania obowiązuje strefa ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych i obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

§ 7.

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

- 1) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zakazuje się odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych MW;
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg, obiektów z zakresu usług kultury typu placówki edukacyjne, kina, teatry, garaży i parkingów oraz infrastruktury kolejowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w zakresie sytuowania reklam na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) dopuszczenie umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m²,
 - c) dopuszczenie umieszczania szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji,
 - d) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach;
- 7) w zakresie sytuowania reklam na terenach usługowych 1UP, 2UP, 3UP:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie szyldów i tablic reklamowych na elewacjach budynku usługowego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na ogrodzeniach,
 - d) dopuszcza się maksymalną powierzchnię jednej reklamy nie więcej niż 3m² przypadającą na jedną działkę budowlaną, z wyjątkiem terenu oznaczonego 1UP,

- e) dopuszcza się maksymalną powierzchnię jednego szyldu nie więcej niż 1m² w obrębie kondygnacji parteru, ale łączna powierzchnia szyldów nie może przekroczyć 5m² na kubaturowy obiekt budowlany,
- f) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w obszarze planu ochronie podlegają obszary i obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), oznaczone na rysunku planu:
 - a) Dworzec – Stacja Piaseczno Miasto - GEZ 156,
 - b) Lokomotyownia I - GEZ 157,
 - c) Warsztaty - GEZ 158,
 - d) Lokomotyownia II - GEZ 159,
 - e) Kuźnia i Spawalnia - GEZ 160,
 - f) Pompownia - GEZ 161,
 - g) Magazyn - GEZ 162,
 - h) Teren Stacji Piaseczno – Miasto - GEZ 163;
- 2) dopuszcza się modernizację, realizację nowych, przebudowę, nadbudowę, użytkowanie oraz remont peronów oraz torów kolei wąskotorowej;
- 3) zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, wymienionych w punkcie 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla terenów MW dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 600m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni;
- 3) dla terenu 1UP dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 15000m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni;
- 4) dla terenów 2UP, 3UP dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 1000m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni.

§ 10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujące tereny jako tereny komunikacji:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ jako tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (szerokość pasa drogowego zmienna od 2m do 11m zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL jako tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej (szerokość pasa drogowego zmienna od 5m do 7m zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) nakazuje się realizację na działce budowlanej:
- a) na terenach oznaczonych 1MW, 2MW dla funkcji handlowej lub usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) na terenie oznaczonym 1UP – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania,
 - c) na terenie oznaczonym 2UP – nie mniej niż 30 miejsc do parkowania,
 - d) na terenie oznaczonym 3UP – nie mniej niż 15 miejsc do parkowania,
 - e) na terenach oznaczonych 1MW, 2MW dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - f) nie mniej niż 5% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę publiczną klasy lokalnej KDL oraz drogę publiczną klasy zbiorczej KDZ.

§ 11.

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 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) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową,
 - d) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - e) dopuszcza się pobór z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm;
- 2) w zakresie gospodarki sanitarnej:
- a) nakazuje się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej rozdzielczej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) nakazuje się podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacji rozdzielczej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz do wód powierzchniowych,

- d) zakazuje się realizacji zbiorników szczelnych bezodpływowych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 40mm;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) nakazuje się docelowo odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej,
 - b) 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,
 - 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 oraz nakazuje się retencjonowanie nadmiaru wód opadowych,
 - 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 40mm;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie z rozdzielni 15kV,
 - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - c) nakazuje się przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
 - e) nakazuje się lokalizację sieci średniego napięcia w pasach drogowych;
 - f) nakazuje się skablowanie sieci elektroenergetycznych oraz teleinformatycznych i realizację ich w formie instalacji podziemnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej,
 - b) nakazuje się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm,
 - d) zakazuje się stosowania w celach grzewczych paliw stałych takich jak węgiel i koks oraz realizacji nowych indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej:
- 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) nakazuje się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- b) nakazuje się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- c) 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.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowo funkcję mieszkaniową w istniejącym budynku dworca na terenie 1UP;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi i masowymi.

§ 13.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MW na 30%;
- 2) UP, KDZ, KDL na 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 14.

- 1. Ustala się przeznaczenie dla terenu 1UP teren usług publicznych.
- 2. W ramach przeznaczenia:
 - 1) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) dopuszcza się usługi;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wysokość zabudowy maksymalnie 25m;
 - 5) ogrodzenia nakazuje się w formie ażurowej o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;
 - 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 15000m²;
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 w odniesieniu do działki budowlanej;

- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 9) dla dachów spadek maksymalny do 90 stopni, w szczególności dopuszcza się dachy kolebkowe;
- 10) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) zakres kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów w obszarze objętym ochroną konserwatorską odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL i KDZ oraz realizacja zjazdów z dróg gminnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z paragrafem § 8 .

§ 15.

1. Ustala się przeznaczenie dla terenu 2UP, 3UP - teren usług publicznych;

2. W ramach przeznaczenia zakazuje się zabudowy mieszkaniowej.

3. Dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie 18m;
- 5) ogrodzenia w formie ażurowej o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;
- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m²;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 9) dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni;
- 10) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się stosowanie na elewacji odcieni bieli,
 - b) dopuszcza się elewacje wykonane z ceramiki w odcieniach naturalnej czerwieni,
 - c) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej.

4. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL;
- 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie dla terenu 1MW, 2MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację usług w parterach i na pierwszych piętrach budynków.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% działki budowlanej;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% działki budowlanej;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy od ul. Sienkiewicza oraz nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wysokość zabudowy maksymalnie 14m;
 - 5) ogrodzenia ażurowe o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;
 - 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600m²;
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
 - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
 - 9) dla dachów spadek maksymalny do 35 stopni;
 - 10) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się stosowanie na elewacji odcieni bieli,
 - b) dopuszcza się elewacje wykonane z ceramiki w odcieniach naturalnej czerwieni,
 - c) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej.
4. W zakresie systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL oraz KDZ;
 - 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z paragrafem § 8 .

§ 17.

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

- 1) 1KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 2m do 11m), dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej;
- 2) 2KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7m do 10m), dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej;
- 3) 1KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7m do 11m);
- 4) 2KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 5m do 7m).

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 19.

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

Katarzyna Burczanuk

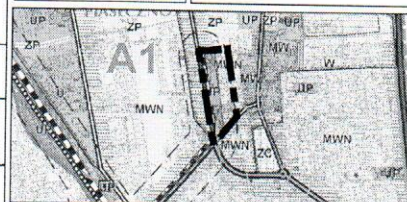
RADCA PRAWNY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 części miasta Piaseczno dla obszaru
 ograniczonego od zachodu osią ulicy Wójcika Polskiego, od północy
 osi ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim,
 od wschodu osi ulicy Wójcika Polskiego, od południa osi ulicy
 Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od
 wschodu osi ulicy Czajewicza, od południa, osi ulicy Sienkiewicza.

ZAŁĄCZNIK NR 1 -
RYSunEK
 skala 1:1000

Orientacja na tle Gminy Piaseczno



	Tereny usług publicznych (UP)
	Preferowane tereny rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
	Tereny mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne (MW)
	Linia kolejowa wąskotorowa
	Obiekty architektoniczne
	Zespoły urbanistyczne i ruralistyczne
	Istniejące stacje kolei wąskotorowej
	Strefy stacji kolejowej
	Strefy stacji kolejowej

Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi:

- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP teren usług publicznych
- KDZ teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej

Linie zabudowy:

- nieprzekraczalna
- obowiązująca
- wymiarowanie w metrach

Elementy informacyjne:

Numery kart adresowych zabytków znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- GEZ 156 Dworzec - Stacja Piaseczno Miasto
- GEZ 157 Lokomotywnia I
- GEZ 158 Warsztaty
- GEZ 159 Lokomotywnia II
- GEZ 160 Kuźnia i Spawalnica
- GEZ 161 Pompiownia
- GEZ 162 Magazyn
- GEZ 163 Teren Stacji Piaseczno - Miasto

Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- obiekt kubaturowy
- teren

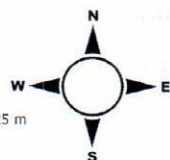
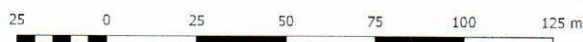
[miejsce na pieczęć]

RYSunEK - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000
2018-03-05

Sporządził:
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Zespół autorski:
mgr inż. Piotr Maksym Kałbarczyk
mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
mgr inż. arch. Wanda Kubiak



WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego

uchwały Nr 79/VI/2015 z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa , osią ulicy Sienkiewicza

(wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 listopada 2017 r. do 08 stycznia 2018 r., uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 stycznia 2018 r.)

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 nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2017-12-01	Z. K. (osoba prywatna)	1. Oprawa przestrzeni publicznej – kompozycja - doprecyzowanie co najmniej dwóch miejsc w planie (do uzasadnienia dołączyć wizualizacje), przy najważniejszych węzłach ustalić pierzeje (obowiązująca linia zabudowy), doprecyzować wysokość elewacji, obowiązek usług w parterze (dostępnych z parteru), usztywnić pewne rozwiązania z projektu budowlanego. 2. Zieleń – jak i gdzie zwiększyć jej udział – zielone patio?		Lp. 1: 1 nr 1) Załącznik graficzny 1 nr 2) Tekst dotyczący powierzchni biologicznie czynnej. 1 nr 3) Tekst uchwały dotyczący funkcji na terenie IUP.	1) Uwaga uwzględniona 2) Uwaga uwzględniona	1) Uwaga uwzględniona 2) Uwaga uwzględniona	1) Uwaga uwzględniona 2) Uwaga uwzględniona	1) Uwaga uwzględniona 2) Uwaga uwzględniona	1) Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające ze Studium UIKZP oraz uwzględnia opinie Mazowieckiego Konserwatora Zabytków. 2) P.B.C. nie narusza obowiązującego Studium UIKZP. Rozwiązania szczegółowe będą rozstrzygnięte na etapie projektu architektonicznego.

Załączniki:
Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 5 marca 2018 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 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) ze zmianami),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami),
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077)

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 obowiązujących w zakresie budżetu gminy 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 Piaseczno.

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 zawierające 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 Miasta i Gminy Piaseczno i wielkości ruchu budowlanego oraz inwestorów prywatnych indywidualnych i firm zewnętrznych.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza został przygotowany w związku z uchwałą Nr 79/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza.

Planem objęto obszar położony w centralnej części miasta Piaseczno o powierzchni ok. 41 274m².

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

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

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

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono następujące przeznaczenia terenu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UP – teren usług publicznych;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.

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 także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów) na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami oraz wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii).

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Brak jest terenów leśnych.

W obszarze objętym planem występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Na rysunku planu zostały oznaczone obiekty wpisane do Rejestru Zabytków:

- 1) GEZ 156 - Dworzec – Stacja Piaseczno Miasto,
- 2) GEZ 157 - Lokomotywnia I,
- 3) GEZ 158 - Warsztaty,
- 4) GEZ 159 - Lokomotywnia II,
- 5) GEZ 160 - Kuźnia i Spawalnia,
- 6) GEZ 161 - Pompownia,
- 7) GEZ 162 – Magazyn,
- 8) GEZ 163 - Teren Stacji Piaseczno – Miasto;

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania pozwoleń na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych 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 (znajdujący się w Strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno) jest przeznaczony pod:

- a) Tereny usług publicznych (UP),
 - b) Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinne (MWN),
 - c) Preferowane rejony rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych,
- i posiada także poniższe dodatkowe ograniczenia projektowe:
- d) Zespoły urbanistyczne i ruralistyczne (ochrona dziedzictwa kulturowego),
 - e) Obiekty architektoniczne (ochrona dziedzictwa kulturowego),
 - f) Istniejące stacje kolei wąskotorowej,
 - g) Strefy uciążliwości kolei,

- h) Strefy uciążliwości cmentarzy,
- i) Linie kolejowe wąskotorowe.

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 79/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa , osią ulicy Sienkiewicza) 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 „Nad Wisłą (GAZETA WARSZAWSKA)” nr 14(517) z dnia 9 kwietnia 2015 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 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2017 r. do 08 stycznia 2018 r., w pokoju Wydziału Architektury i Urbanistyki nr 46 na I piętrze w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5 w Piasecznie (znak sprawy UiA.ZP.6721.33.2017.PK MPZP ul. Nadarzyńska, Czajewicza, Sienkiewicza, Wojska Polskiego). Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 stycznia 2018 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 wpłynęły 3 uwagi (podzielone na podpunkty, których łącznie było osiem). Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

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

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

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

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

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

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

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub

jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

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

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

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

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

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

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Putkiewicz
i Zastępcę Burmistrza

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY
INSPEKTOR
mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia