



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 listopada 2013 r.

Poz. 11581

### UCHWAŁA Nr 1121/XXXVIII/2013 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 25 września 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) - etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. , poz. 647 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 23.05.2013 r. ,poz. 594 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) , zmienioną Uchwałą Nr 467/XIX/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14.03.2012 r. oraz Uchwałą Nr 1032/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29 ) - etap II zwany dalej „planem”, w granicach obszaru ograniczonego :

- 1) od północy południową linią rozgraniczającą ul. Saperów;
- 2) od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ul. Dworcowej ;
- 3) od zachodu zachodnią granicą działki oznaczonej nr ewid. 9/1 z obrębu 37;
- 4) od południa południowymi granicami działek oznaczonych nr ewid. 9/1, 9/2 z obrębu 37.

**§ 2.** Plan ten składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

**2.** W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; ze względu na brak ich występowania w obszarze planu.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub ustaleniami na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenia liniowe:
    - a) granice planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 2) przeznaczenie:
    - a) P-S/U – tereny produkcyjno-magazynowe ,usług i usług publicznych (OSP).
  - 3) ochrona środowiska,
    - a) granica strefy uciążliwości od kolei,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 11) **usługach** – 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. 1);
- 12) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 13) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających do budynków;
- 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków) oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających do budynków;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiekty kubaturowe) 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;
- 17) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
- 18) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 19) **reklamie** – – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 20) **znaku informacyjno-plastycznym** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne i szczegółowe**

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
- 2) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,

- 4) maksymalnej wysokości zabudowy,
- 5) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
- 7) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
- 8) kształtowania ogrodzeń;

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

3. Dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:

- 1) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 2) lokalizowania reklam na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>.

4. Zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 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 i urządzeniach technicznych,
- 4) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,

**§ 7. 1.** Ustala się 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, nie może wykraczać poza granicę działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. 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 gruz,
  - e) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,
  - f) zakwalifikowanie terenu do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów produkcyjno-usługowych.
  - g) wskazuje się strefę uciążliwości od kolei, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

**§ 8. 1.** Ustala się przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-S/U:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny produkcyjno-magazynowe;
  - b) tereny usług nieuciążliwych;
  - c) tereny usług publicznych (OSP)

## 2) dopuszczone:

a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału -1500 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 95%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m ;
- 6) dopuszczalny spadek dachu:
  - a) dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń nakaz jednakowych spadków
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - a) 3,0 m. od linii rozgraniczających ulic ,
- 8) 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 dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym, inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii;
- 9) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
  - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
  - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na terenach zagospodarowanych na cele produkcyjno - składowe,
  - c) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: lokalnych (KD-L) z dopuszczeniem sytuowania bram, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;**

## 1. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazdy na teren 1P-S/U z dróg lokalnych (KD-L)), poza granicami planu;
- 2) na terenie P-S/U ustala się wymóg spełnienia wskaźników parkingowych określonych poniżej:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjno-magazynowych
  - b) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych ;
  - c) minimum 3 miejsca parkingowe dla usług publicznych (OSP ).

## 2. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 3) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się podłączenie terenu i zabudowy na terenie P-S/U do sieci miejskich

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
- d) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej
  - e) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - f) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych** :
- a) ustala się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej projektowanej zabudowy;
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
  - d) 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, składowo- magazynowych 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.
- 7) 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;
- 8) 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 ;
  - c) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
- 9) w zakresie **telekomunikacji** :
- a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu .

**10) w zakresie gospodarki odpadami :**

- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,
- b) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych w granicach obszaru objętego opracowaniem.

**§ 10. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następującą minimalną powierzchnię działek budowlanych , powstałych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) **na terenach P-S/U** produkcyjno-magazynowych , usług i usług publicznych (OSP) – **1500m<sup>2</sup>**;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego 90°.
- 4) na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:**

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
  - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

**§ 12. 1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem P-S/U:- 0 %;**

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

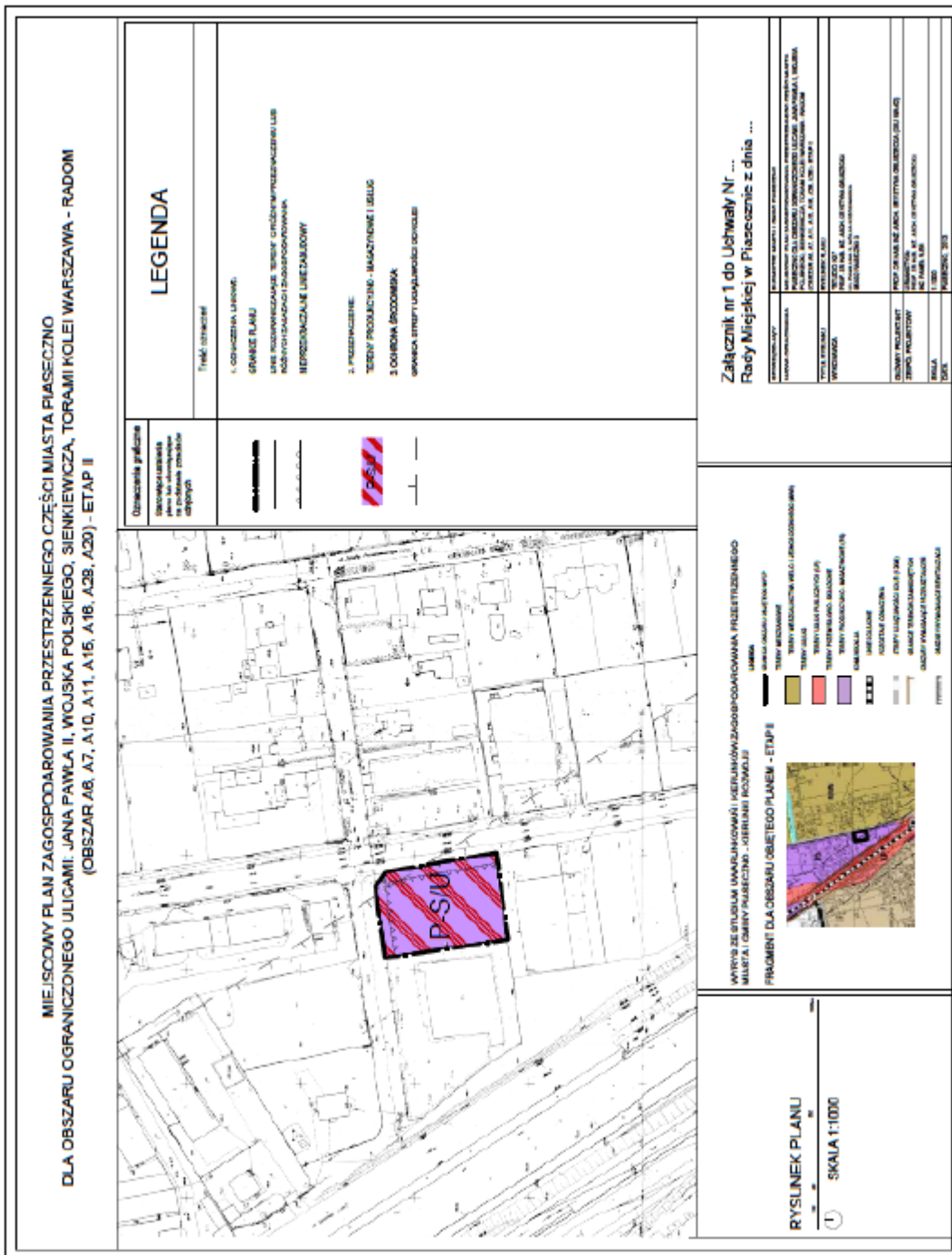
**§ 14.** Traci moc w zakresie objętym granicami niniejszego planu Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno przyjęty Uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r

**§ 15.** Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Piotr Obłóza*

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 1121/XXXVIII/2013  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia 25 września 2013 r.







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1121/XXXVIII/2013  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 25 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) – Etap II, w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37 oraz zasadach ich finansowania.

**I. Wstęp.**

**II. Podstawy prawne.**

**III. Cele i metody opracowania.**

**IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.**

**V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.**

**VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) – Etap II w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37.**

**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 nowym 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

**II. Podstawy prawne**

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

**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 Piaseczno**

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 dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) – Etap II w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37**

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 psf.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego.

## Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) – Etap II w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37.

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem obejmuje teren części miasta Piaseczna w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37. Plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12.06.2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Prace nad jego sporządzeniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i w oparciu o Uchwałę Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.02.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29), zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 467/XIX/2012 z dnia 14.03.2012 r. oraz Uchwałą Nr 1032/XXXVI/2013 z dnia 3.07.2013 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 z dnia 18.02.2009r. W procedurze planistycznej uzyskano do projektu planu niezbędne opinie i uzgodnienia. Zgodnie z wymogami ustawowymi w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa, który przedstawia się następująco: Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w 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*” nr 5(271) z dnia 12.03.2009 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwościach składania wniosków. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 6 wniosków, które dotyczyły zachowania ustaleń obowiązującego planu, wnioski zostały odrzucone z uwagi na to, że projekt planu miał na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych. Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 47 (418)/W1 z dnia 16 grudnia 2011 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 23.12.2011r. do 24.01.2012 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17.02.2012 r. Do wyłożonego projektu planu złożono 11 uwag dotyczących między innymi układu komunikacyjnego, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wskaźnika miejsc parkingowych wysokości zabudowy oraz przeznaczenia, część uwag uwzględniono, do II etapu w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37 złożono 1 uwagę.

Uchwałą Nr 1032/XXXVI/2013 z dnia 3 lipca 2013 i Uchwałą Nr 467/XIX/2012 z dnia 14.03.2012 Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 923/XXXII/2009 z dnia 18.02.2009r. ze względu na zaistniałe okoliczności i uwarunkowania podzielono obszar objęty uchwałą o przystąpieniu na trzy etapy.

Etap I: obszar w granicach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 923/XXXII/2009 z dnia 18.02.2009r. z wyłączeniem części obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza.

Etap II : w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą działki ozn. nr ew. 9/1 z obr. 37 od północy południową linią rozgraniczającą ulicy Saperów od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, od południa południowymi granicami działek ozn. nr ew. 9/1, 9/2 z obr. 37.

Etap III w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą trenów kolei Warszawa – Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą trenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza z wyłączeniem obszaru określonego jako etap II.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury określonej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan w granicach określonych etapem II może być uchwalany.