

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, 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 obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, 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 ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) 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;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - 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 paragrafie 1 ustęp 1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2 do uchwały.

§ 3.

Określenia stosowane w uchwale:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na danym terenie, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków i budowli; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów i form użytkowania na danym terenie;
- 3) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem;
- 4) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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;
- 6) front działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

§ 4.

1. Wyznacza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych;
- 2) KDL - teren drogi publicznej klasy 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.

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) wymiarowanie w metrach;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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.

§ 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 teren MNU należy traktować jako „tereny mieszkaniowo usługowe”;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) w zakresie sytuowania reklam i szyldów na terenach usługowych ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) sytuowanie szyldów i tablic reklamowych na elewacjach budynku usługowego,
 - c) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych na ogrodzeniach,

- d) maksymalną powierzchnię jednej reklamy nie więcej niż 3m², a łączną powierzchnie reklam dla terenu – 6m²,
- e) maksymalną powierzchnię jednego szyldu nie więcej niż 1m² w obrębie kondygnacji parteru, a łączna powierzchnia szyldów nie może przekroczyć 5m² na kubaturowy obiekt budowlany,
- f) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla terenu MNU dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 800m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 stopni do 110 stopni.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL jako teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na własnej działce budowlanej według następujących wskaźników:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) nie mniej niż 5% miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) stanowiska ogólnodostępne w poziomie terenu – minimum 50%;
- 3) ustala się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę klasy lokalnej KDL.

§ 10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
- 2) ustala 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,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm,
 - b) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) nakazuje się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 40mm,
- b) nakazuje się podłączenia budynków mieszkaniowych i usługowych 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 oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz do wód powierzchniowych,
- d) zakazuje się realizacji zbiorników szczelnych bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szamb ekologicznych;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej,
- b) nakazuje się wody opadowe i roztopowe 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 i roztopowych z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej, po obowiązkowym podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
- d) nakazuje się wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych 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) nakazuje się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż 40mm;

6) 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 z wykluczeniem energii wiatrowej,
- 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 w formie podziemnej skablowanej sieci elektroenergetycznej;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm,
- b) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej, z wykluczeniem energii wiatrowej,
- c) zakazuje się stosowania w celach grzewczych paliw stałych;

- 8) 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;
- 9) 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.

§ 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką.

§ 12.

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) MNU na 0%;
- 2) KDL na 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% działki budowlanej;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zwymiarowaną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
 - 5) zakres realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
 - b) dopuszczenie ogrodzenia ażurowego o prześwicie minimum 70%,

- c) nakaz realizacji przepustów w poziomie terenu o wymiarach 15x15cm w odstępach nie większych niż co 10m;
- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800m²;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2;
- 9) 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) nakazuje się pokrycie dachów z papy, blachodachówki lub dachówki w odcieniach ceglanej czerwieni,
 - d) dopuszczenie na dachach realizacji zielonych dachów pokrytych żywą roślinnością,
 - e) dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni.
3. W zakresie systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg KDL oraz realizację zjazdów z dróg gminnych;
 - 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z paragrafem 9 ustęp 2.

§ 14.

Dla terenu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym KDL ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej (szerokość pasa drogowego od 5m do 8m zgodnie z rysunkiem planu).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15.

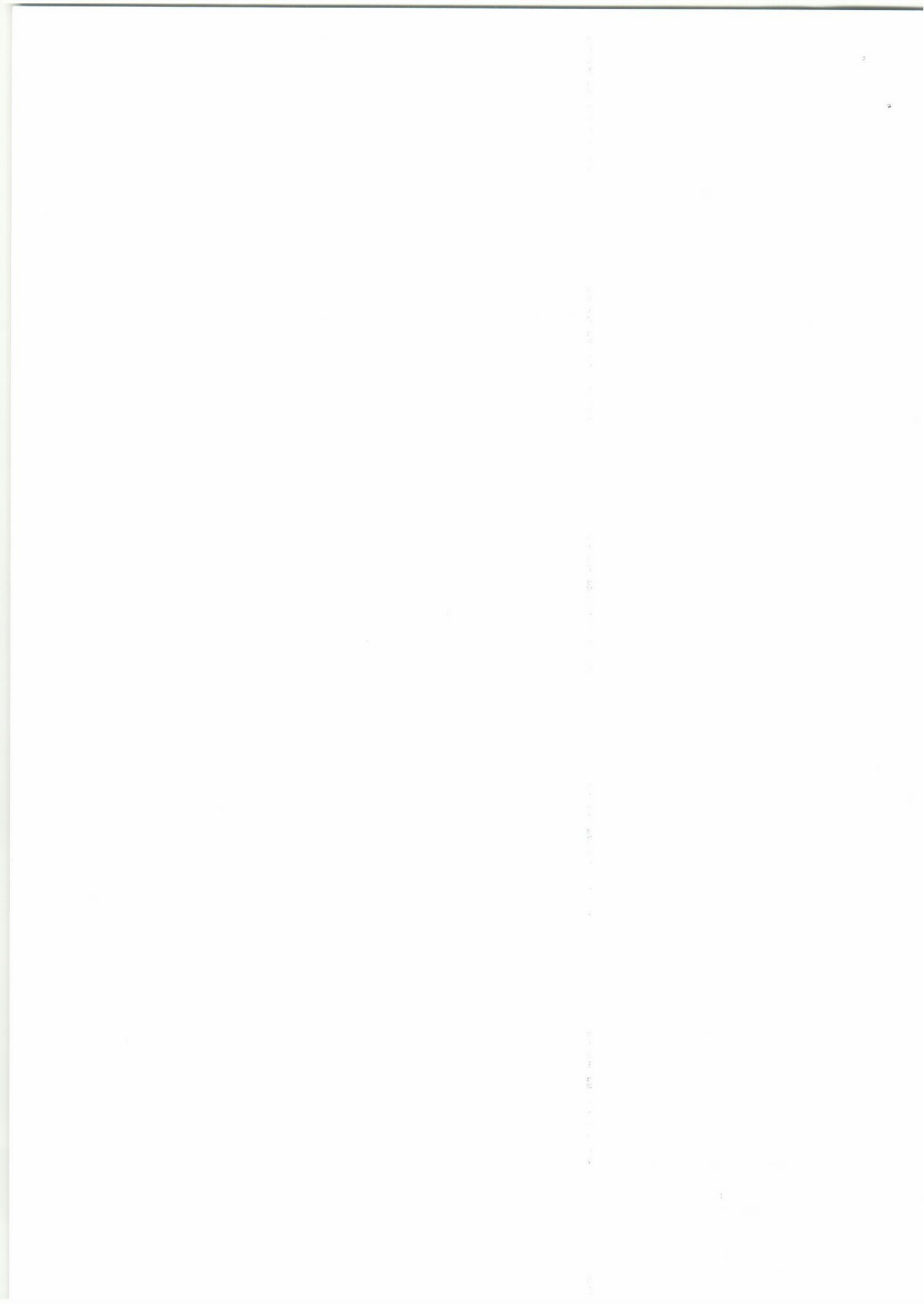
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 16.

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

RADCA PRAWNY

Teresa Fiekarczyk



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 21 maja 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

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 (t.j. z dnia 9 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 994) , zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna 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.

II. Podstawy prawne

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.

III. Cele i metody opracowania

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.

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

Sposób realizacji 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) , o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

1. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. z dnia 23 marca 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych powyżej jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

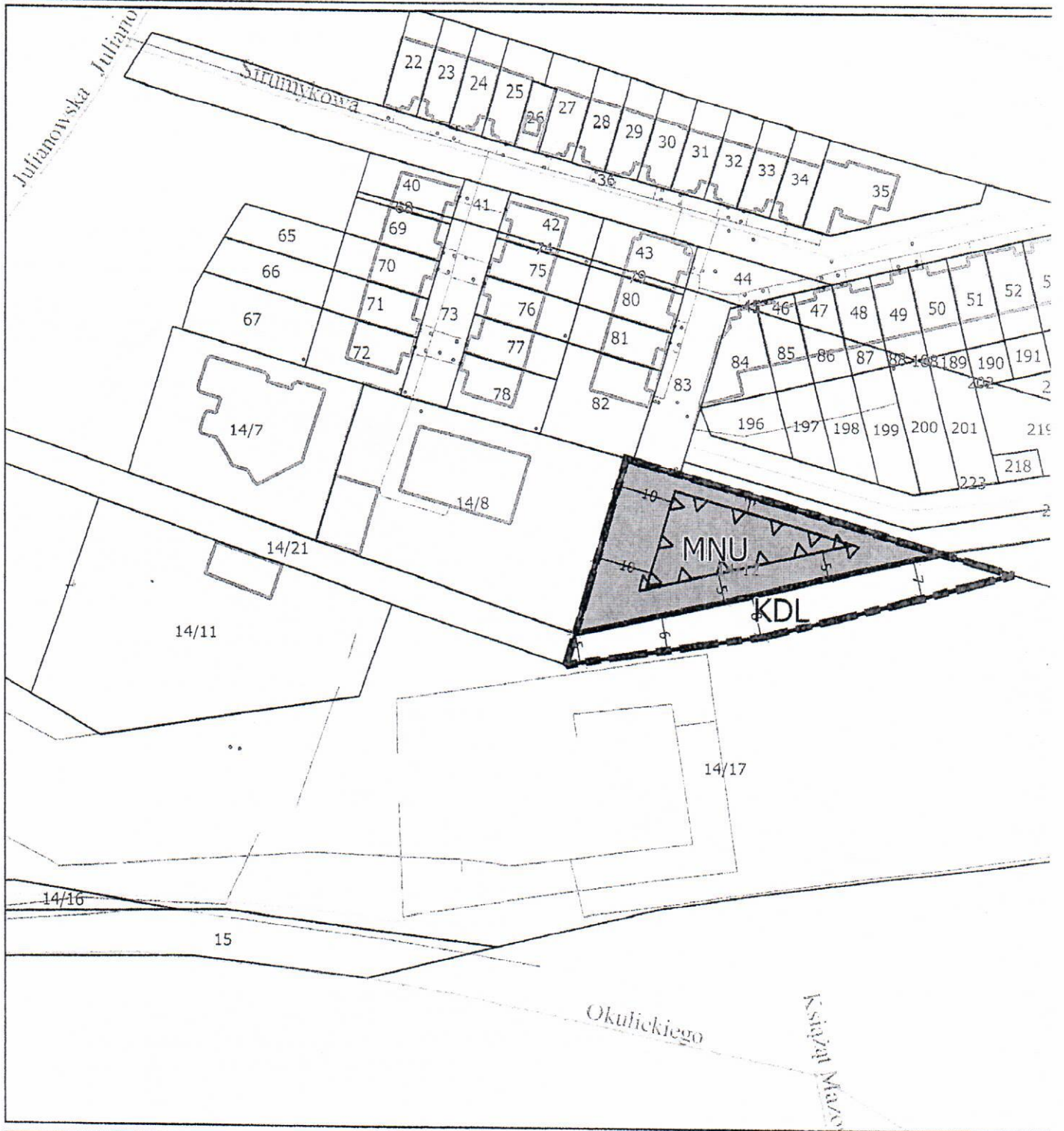
V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy

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 (t.j. z dnia 13 października 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 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.

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

1. Zadania, o których mowa 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. (t.j. z dnia 9 maja 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.), 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 (t.j. z dnia 23 marca 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14



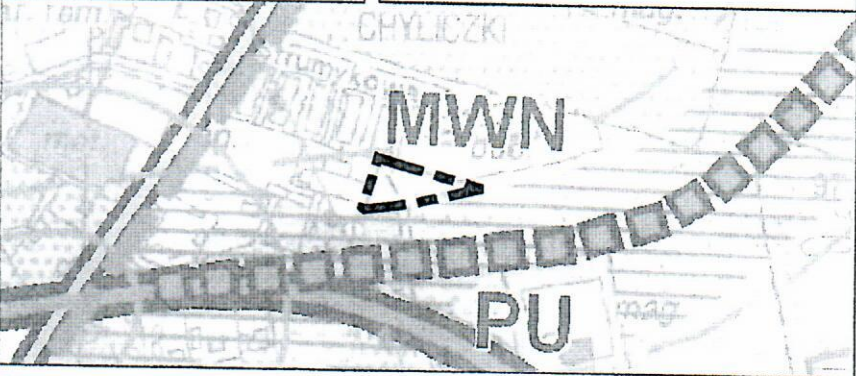
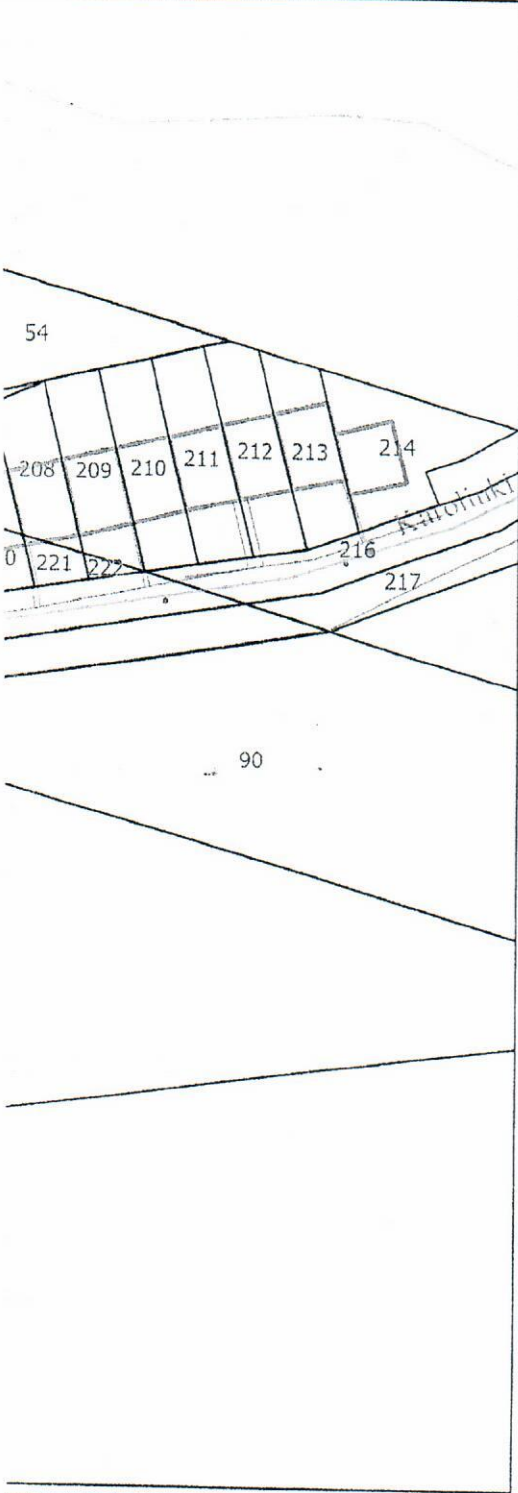
[miejscowość]

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 21 maja 2018 r.

11 miasta Piaseczno



ZAŁĄCZNIK NR 1 -
 RYSUNEK PLANU
 SKALA 1:1000



LEGENDA DO STUDIUM

	Preferowane rejony rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
	Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN)
	Projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 721

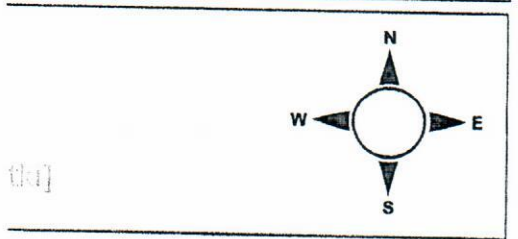
Legenda

	granica obszaru objętego planem
	wymiarowanie w metrach
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi	
	MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych
	KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części miasta
 Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000
 Data: 2018-11-20



Sporządzający:
 Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

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

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
 WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
 INSPEKTOR

(Signature)
 mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk
 07.11.2018r.

Uzasadnienie

do uchwały

Nr [numer uchwały uchwalającej]

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia [data]

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno został przygotowany w związku z uchwałą Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno (zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

Zgodnie z treścią art. 36 ww. ustawy „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości”. Właścicielka nieruchomości pismem z dnia 23 marca 2014r. przychyliła się do propozycji Gminy Piaseczno w przedmiocie realizacji swoich roszczeń. Po przeprowadzeniu analizy wniosku (z 23 marca 2014 r. dotyczy sprawy znak GGG.6823.118.2012.AK.4) właścicielki, Pani L. M. w sprawie przywrócenia dla działki o nr ew. 14/12, położonej w obrębie 11 miasta Piaseczno, ustaleń podstawowego przeznaczenia terenu pod usługi publiczne i komercyjne, przemysł i mieszkalnictwo jednorodzinne – D1 U, P, MN - Komisja Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęło procedurę planistyczną zgodną z art. 17 ww. ustawy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru działki o nr ew. 14/12 obr. 11 miasta Piaseczno wyczerpie wszelkie roszczenia Właścicielki, dochodzone w trybie art. 36 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym określono 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) MNU na 0%;
- 2) KDL na 0%.

Planem objęto obszar położony w północnej części miasta Piaseczno o powierzchni ok. 1433m².

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 przeznaczenie terenu pod:

- a) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych;
- b) KDL - teren drogi publicznej klasy 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 (MNU) 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 nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania pozwoleń na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Piaseczno obszar objęty planem jest przeznaczony pod:

- a) Preferowane rejony rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych,
- b) Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinne (MWN),
- c) Projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 721.

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 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno) 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 „Przegląd Piaseczyński” nr 64(3) z dnia 10 czerwca 2015 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno <http://bip.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 <http://bip.piaseczno.eu//> o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23-02-2017 r. do 27-03-2017 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 wpłynęła jedna uwaga. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

Ze względu na pozytywne rozpatrzenie uwagi wymagane było ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu (2017-11-30 do 2018-01-08 II wyłożenie). Zawiadamiano (obwieszczenie znak: UiA.ZP.6721.32.2017.PK, prasa: „Przegląd Piaseczyński” nr 173(5) z dnia 22 listopada 2017 r.) o ponownym wyłożeniu 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., w pokoju Wydziału Architektury i Urbanistyki nr 46 na I piętrze w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5 w Piasecznie w godzinach od 10.00 do 14.00. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w pokoju nr 46 Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno w dniu 04 grudnia 2017 r. od godz. 13.00. do godz. 15.00. Nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na potrzebę dostosowania projektu planu miejscowego do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno wymagane było ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu (III wyłożenie). Zawiadamiano (obwieszczenie znak: UiA.ZP.6721.10.2018.PK, prasa: „Przegląd Piaseczyński” nr 202(6) z dnia 04 lipca 2018 r.) o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 lipca 2018 r. do 03 sierpnia 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 w godzinach od 10.00 do 14.00. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w pokoju nr 46 Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno w dniu 16 lipca 2018 r. od godz. 13.00 do godz. 15.00. Nie wpłynęła żadna uwaga.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie pełnej 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 2018 roku i zatwierdzono uchwałą nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..

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 koniecznym przebiegiem komunikacyjnym do istniejących dróg (droga KDL);
- b) wydatki związane z budową i modernizacją dróg - urządzenie pasa drogowego (dla wyżej wymienionej drogi);
- 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 2 do uchwały („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”).

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.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Putkiewicz

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
INSPEKTOR
mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk
07.10.2018

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