

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

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żabieniec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr 1010/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.**

Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żabieniec, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

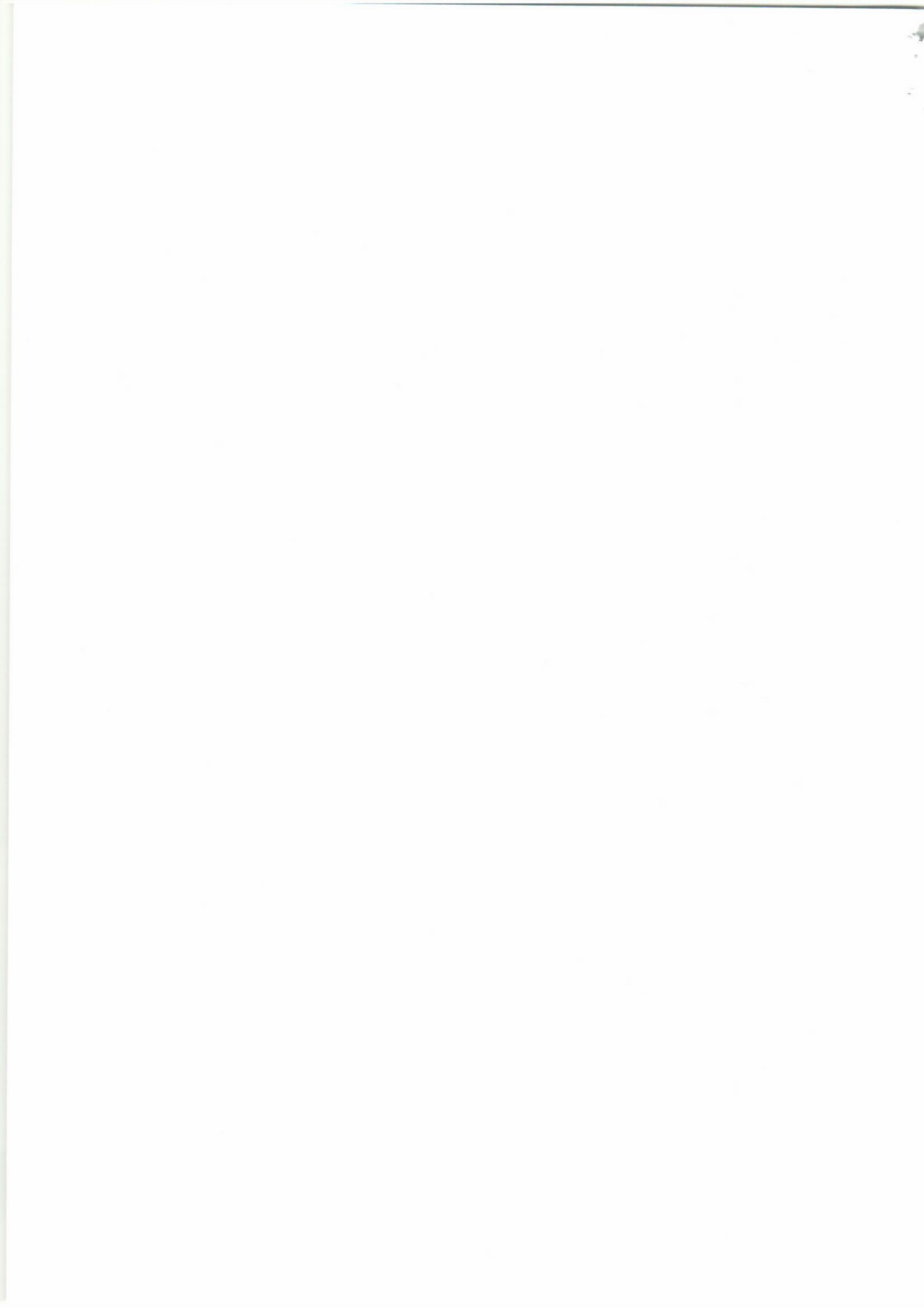
**§ 2.**

Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
  - 11) kolorystykę obiektów budowlanych;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

#### § 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 5.

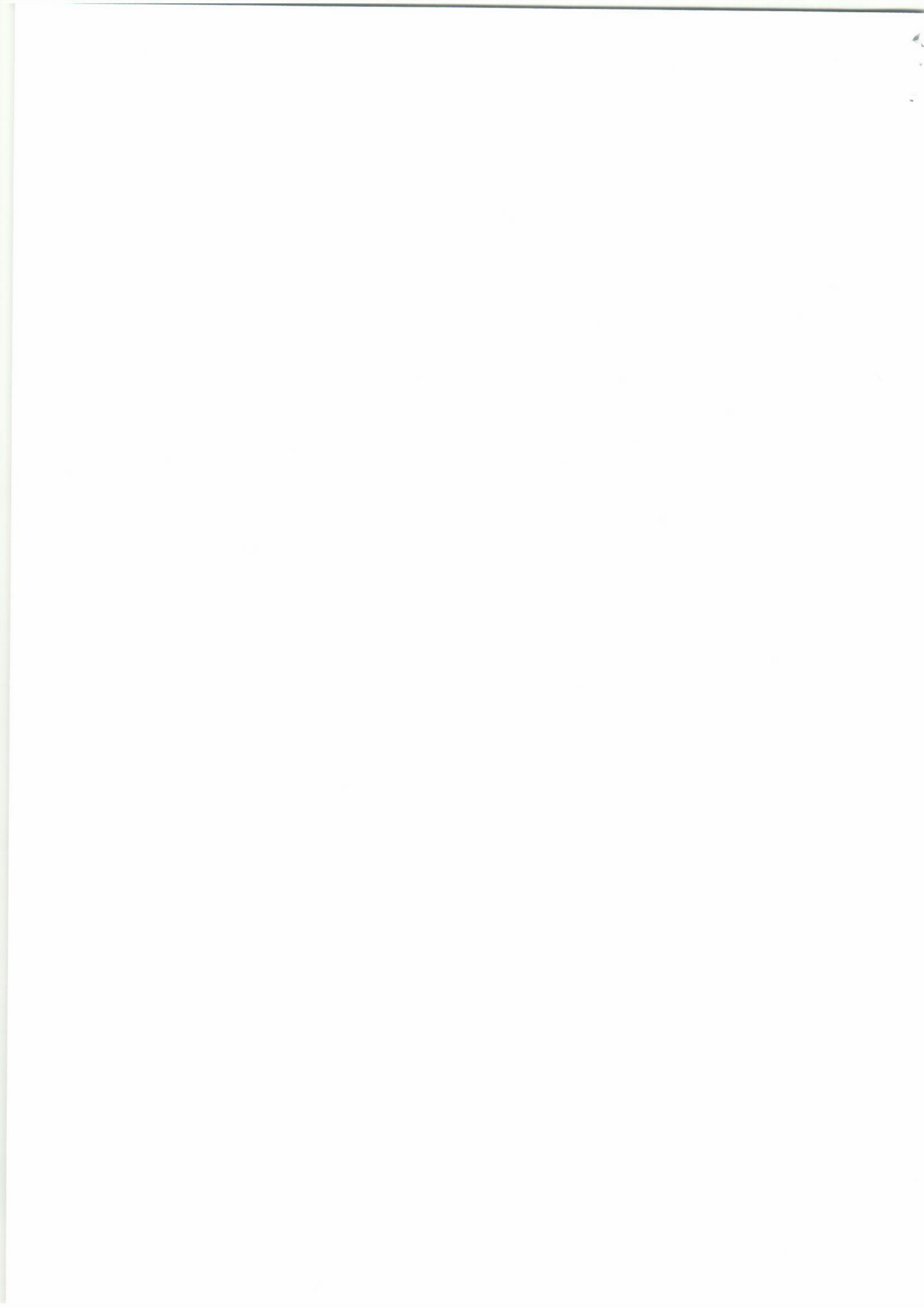
Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

### **Rozdział 2. Objaśnienie użytych w uchwale określeń**

#### § 6.

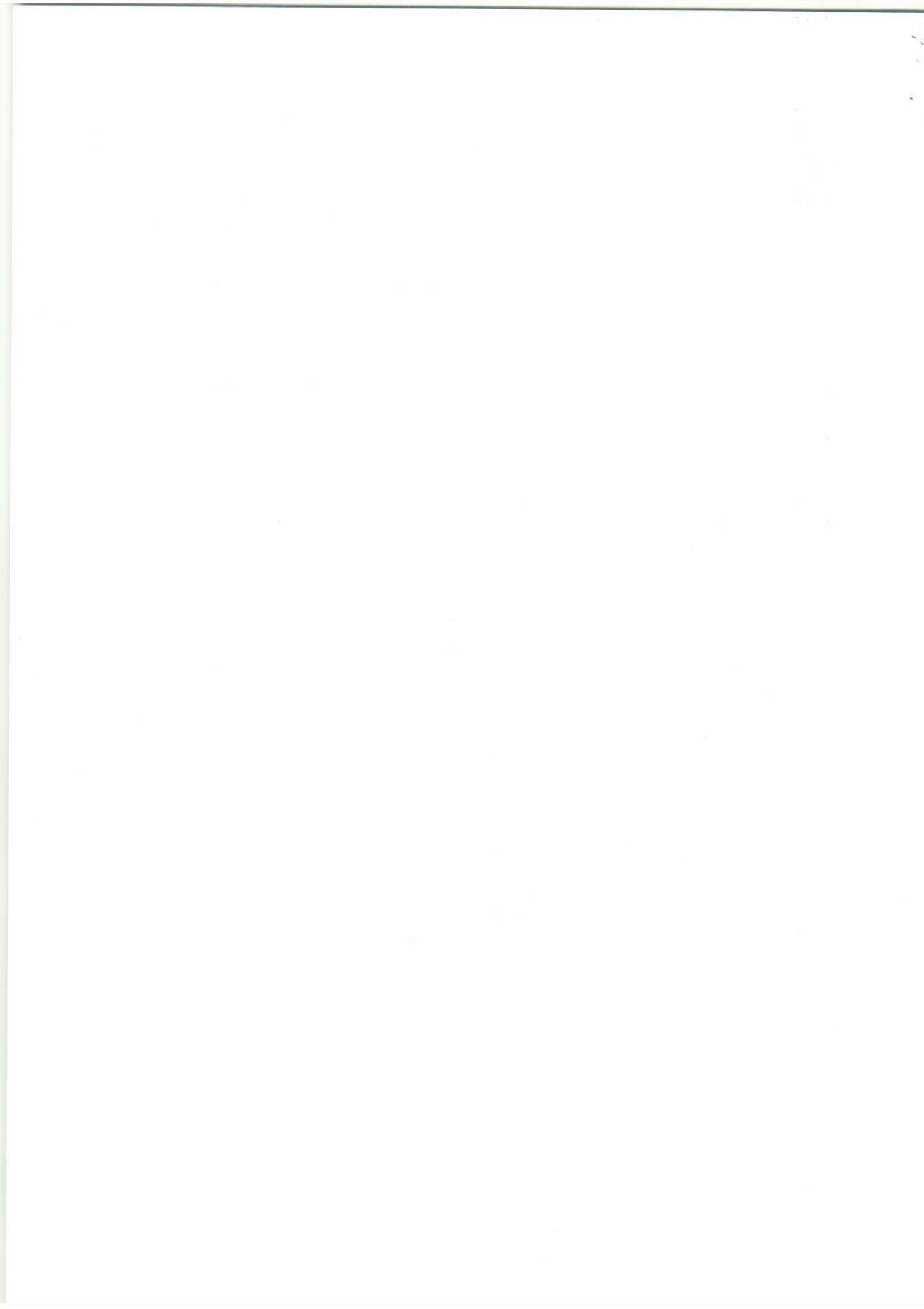
1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;





- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
  - 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników;
  - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność na podłożu z gleb roślinnych, retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie
  - 8) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki;
  - 9) **wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość sumy powierzchni zajętej przez zabudowę na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni tej działki;
  - 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki
  - 11) **wskaźniku minimalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki
  - 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
  - 13) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 14) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.



### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

#### **§ 7.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem IMN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem IMN/U;
- 3) tereny dróg publicznych – ciągi pieszo jezdne, oznaczone symbolem IKDPJ;

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi.

### **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 8.**

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:

- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczonej na dojazd;
- 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 9.**

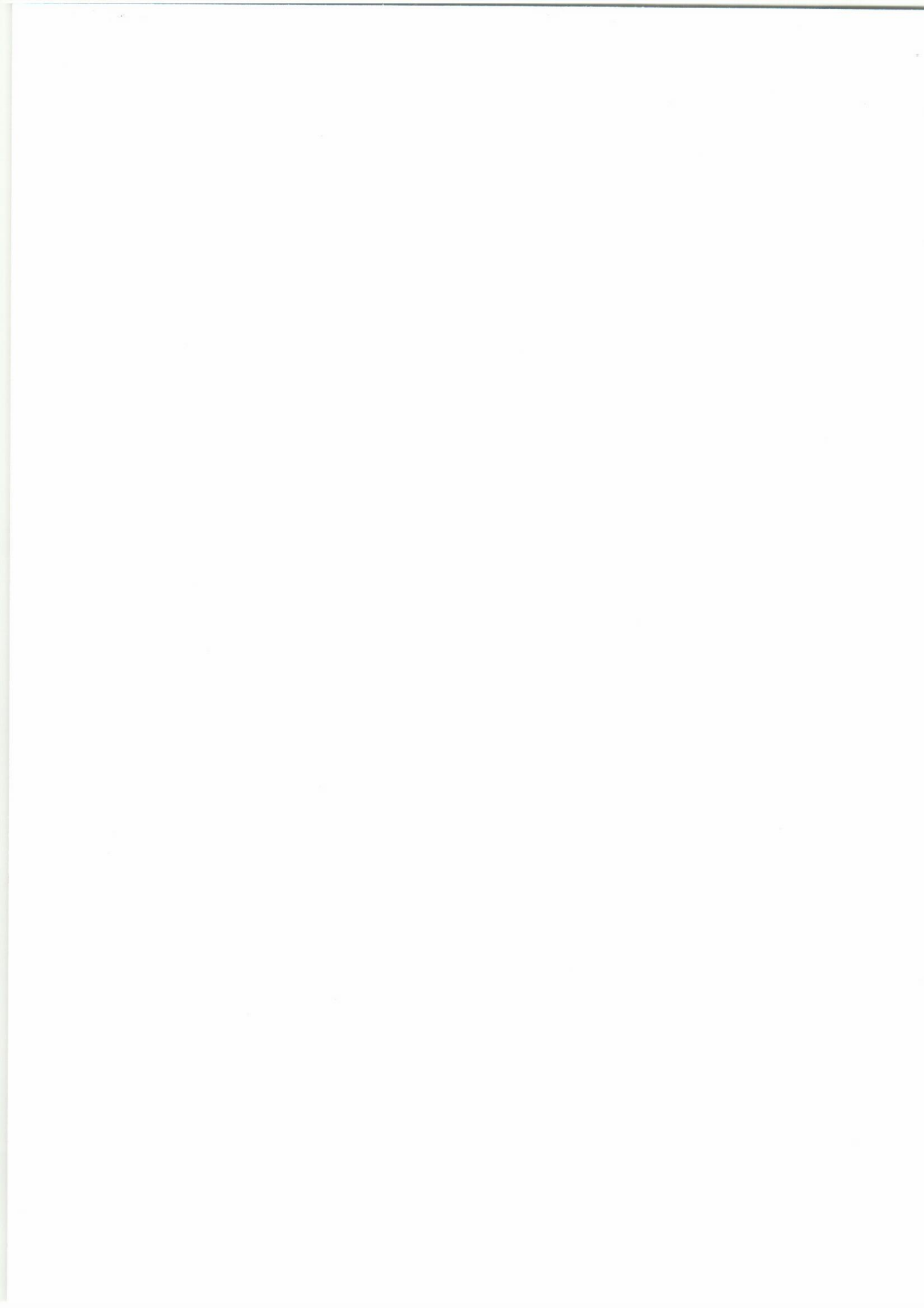
1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalną.

#### **§ 10.**

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustalenie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej.





## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 11.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
2. Zakazuje się zanieczyszczenia, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
6. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
7. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
8. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

#### **§ 12.**

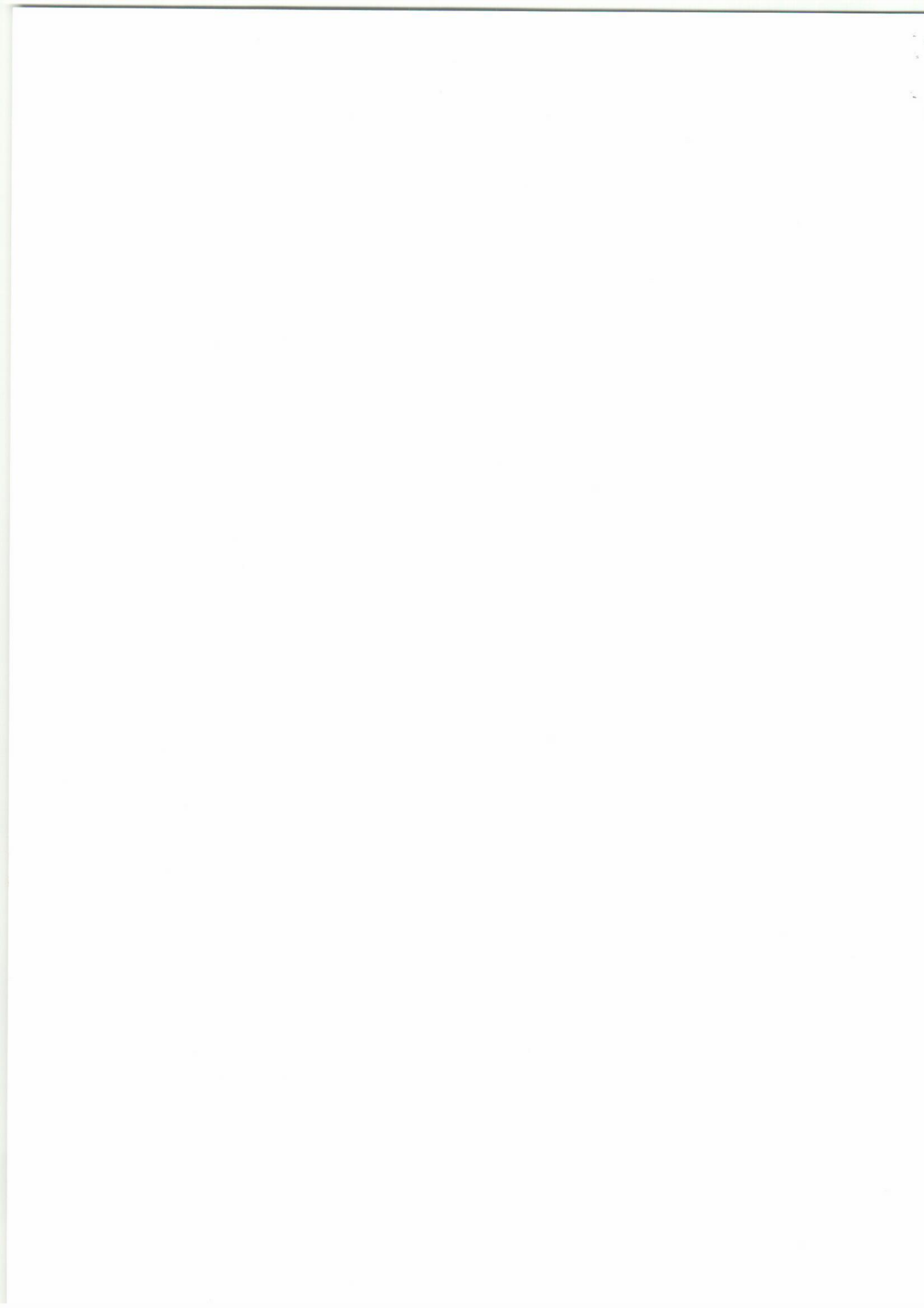
1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy czym:
  - 1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) tereny MN/U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 13.**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny.



**Rozdział 7.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 14.**

1. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z publicznego ciągu pieszo jezdnego, oznaczonego symbolem KDPJ;
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczny ciąg pieszo jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ;
3. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m.
4. W przypadku dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m. ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 5 m od osi drogi.

**§ 15.**

1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
2. Ustala się nakaz realizacji nie mniej niż 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla obiektów o których mowa w ust.1.
3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
5. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok lub pasów postojowych.

**Rozdział 8.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

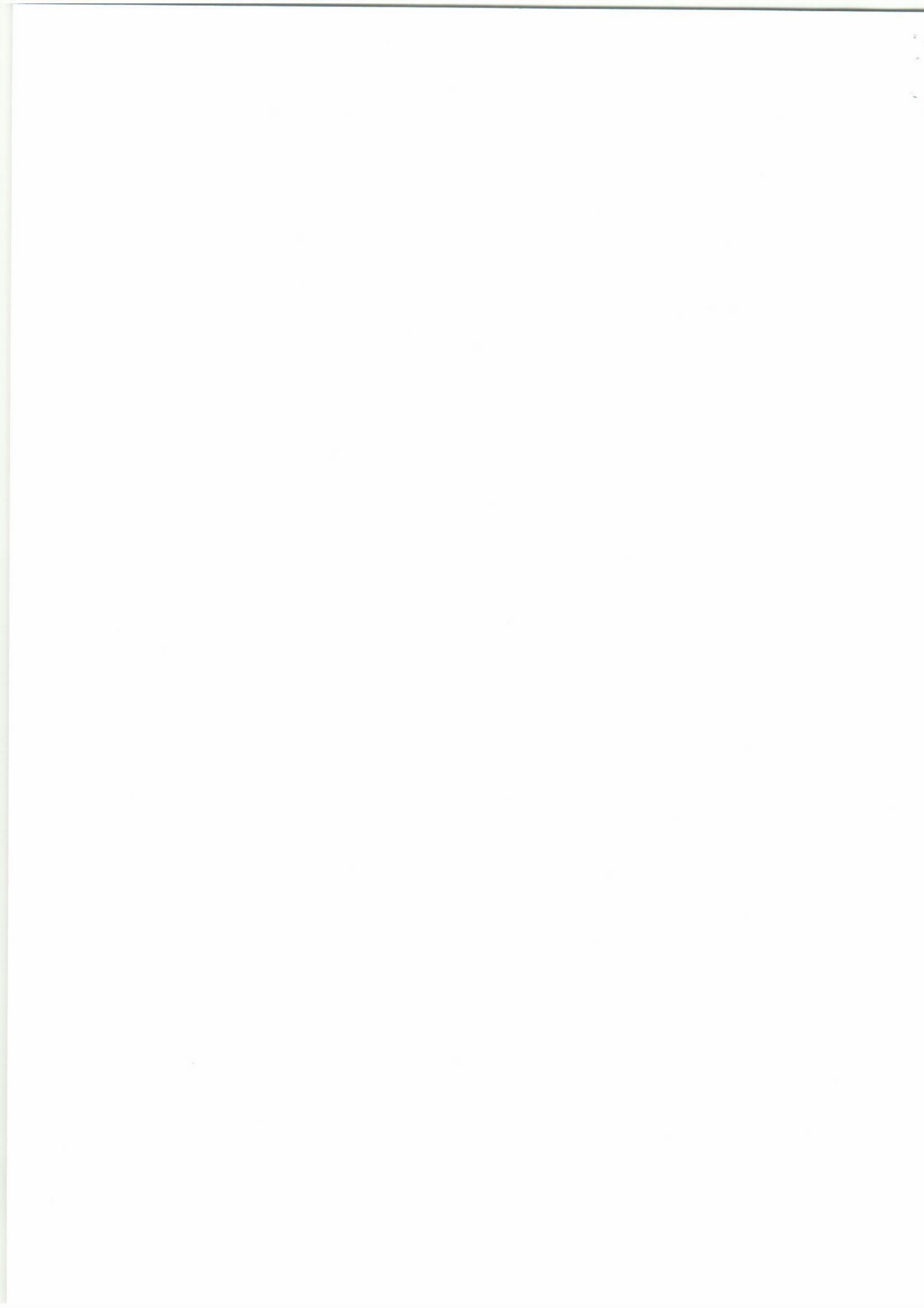
**§ 16.**

Ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

**§ 17.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,





## § 18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków mieszkalnych jednorodzinnych do szczelnych zbiorników.

## § 19.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
  - b) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 3) przekrój przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniej niż  $\phi 160$ ;
- 4) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

## § 20.

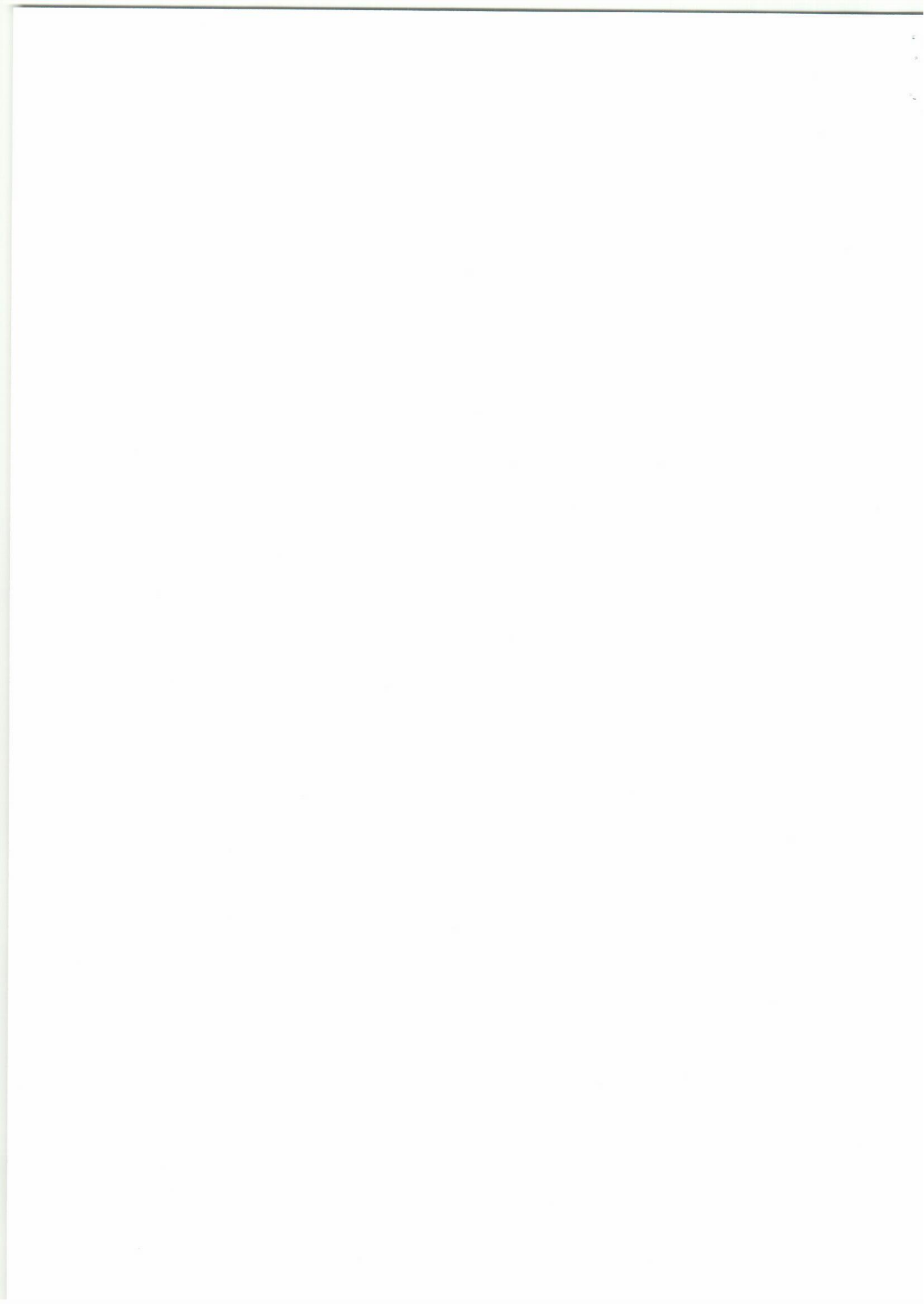
W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych.

## § 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 40$ .
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;



4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 22.**

Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

#### **§ 23.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

#### **§ 24.**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) nakaz zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 9.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 25.**

1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, z wyłączeniem plenerowych imprez publicznych.

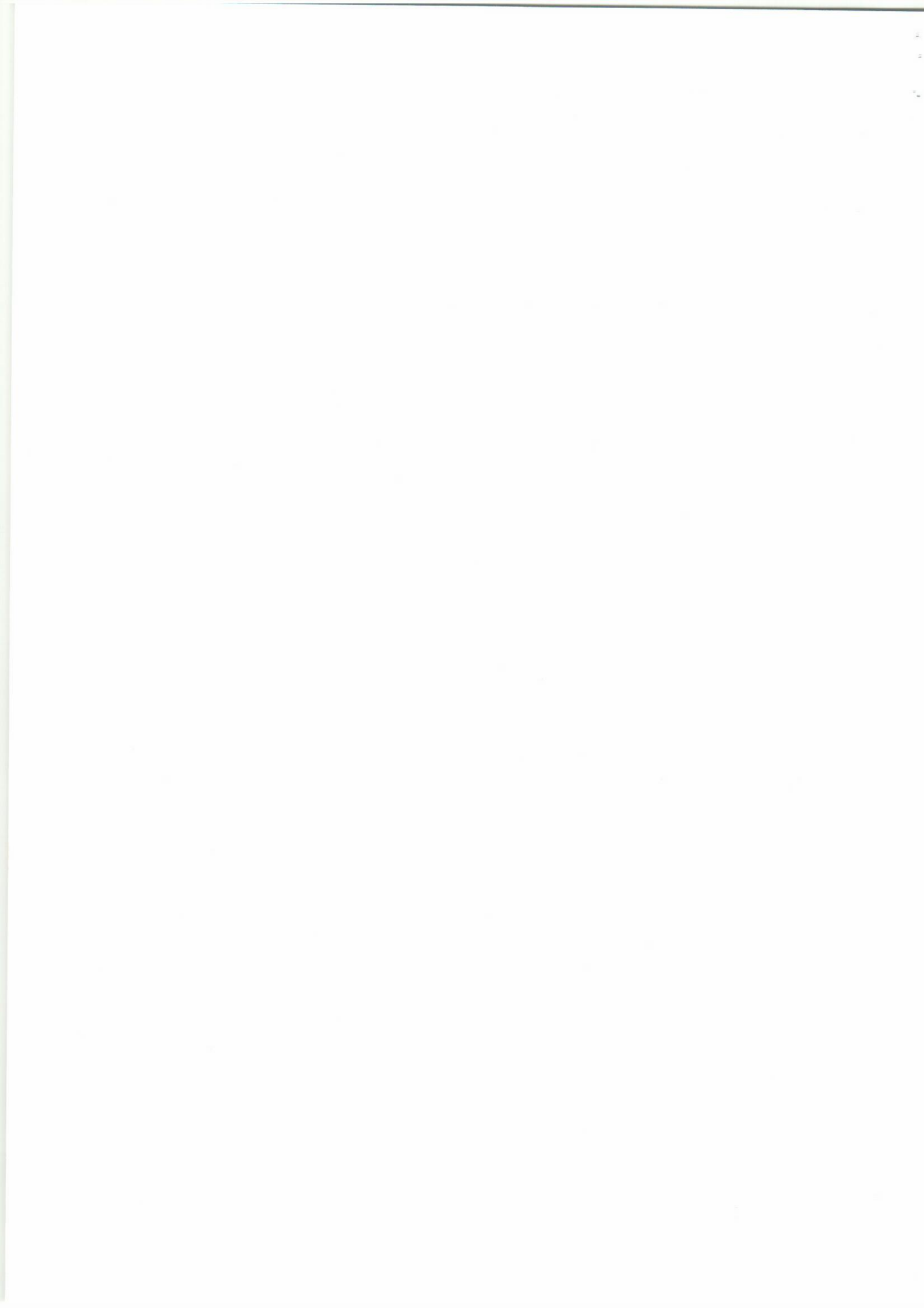
### **Rozdział 10.**

#### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

#### **§ 26.**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rysunku planu symbolami 1MN, - w wysokości 20 %;
- 2) zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MN/U - w wysokości 20 %;
- 3) publicznego ciągu pieszo jezdnego oznaczonego na rysunku planu symboem 1KDPJ - w wysokości 0%.





## DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe

### § 27.

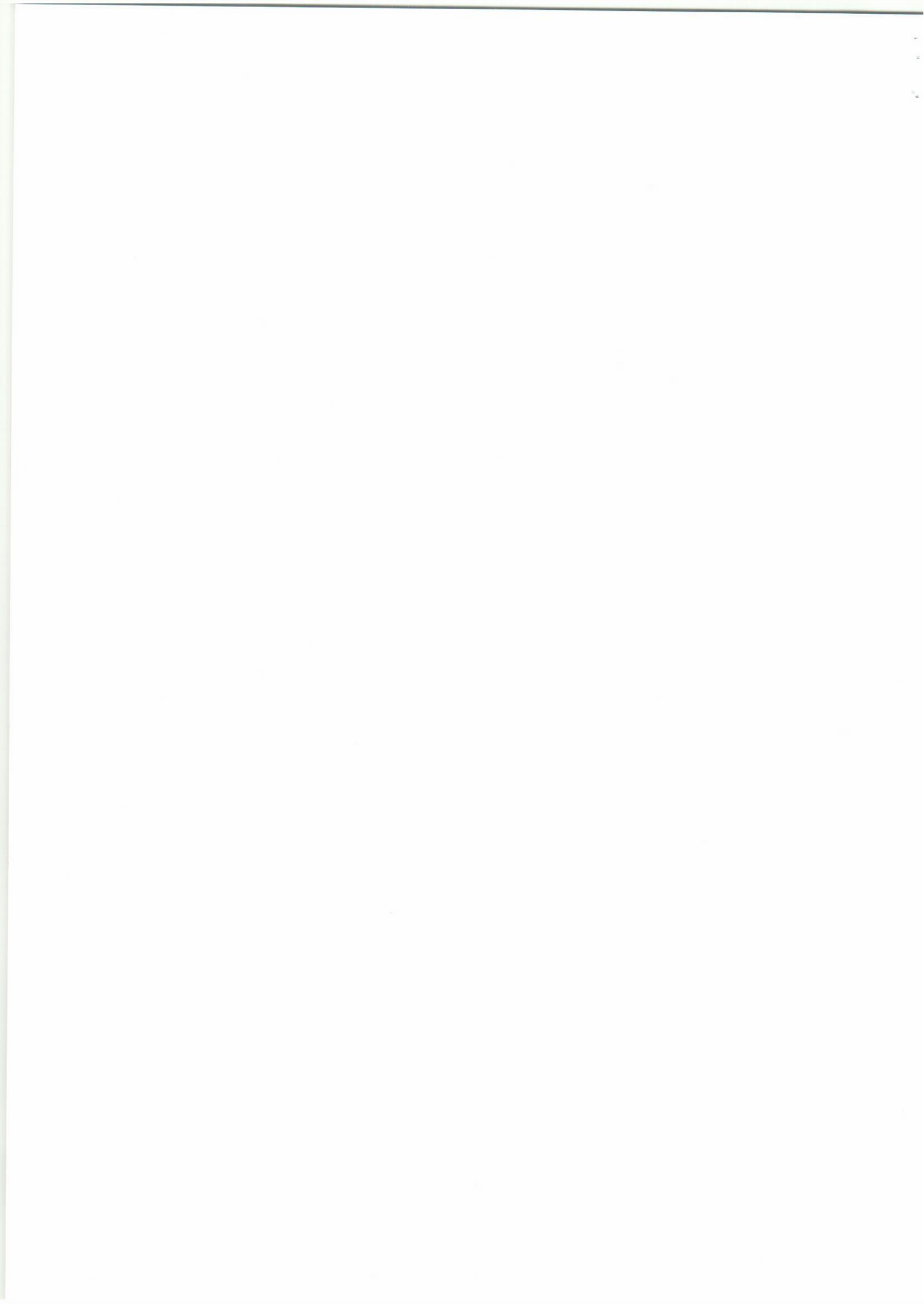
Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami IMN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem IMN;
  - b) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> ;
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70 % w odniesieniu do działki budowlanej;
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 30 % w odniesieniu do działki budowlanej;
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - f) maksymalna wysokość:
    - budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 11 m;
    - garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m;
  - g) geometria i materiały wykończeniowe dachów:
    - dachy dwuspadowe, czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych o kącie ich nachylenia od 35° do 45° lub dachy płaskie;
    - materiały wykończeniowe odpowiednie do przyjętej geometrii dachu.
  - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
    - tynk, cegła licowa i kamień;
    - cegła licowa i kamień w naturalnych kolorach, na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego kolory pastelowe w odcieniach bieli, szarości, beżu i brązu.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek 18 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

### § 28.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem IMN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) usługi nieuciążliwe, realizowane jako budynki wolnostojące;
  - c) usługi nieuciążliwe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;



- d) zabudowa garażowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej;
  - e) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70 % w odniesieniu do działki budowlanej;
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 30 % w odniesieniu do działki budowlanej;
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - f) maksymalna wysokość:
    - budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 11 m;
    - budynków w zabudowie usługowej – nie więcej niż 11 m;
    - garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6 m;
  - g) geometria i materiały wykończeniowe dachów:
    - dachy dwuspadowe, czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie ich nachylenia od 35° do 45° lub dachy płaskie;
    - materiały wykończeniowe odpowiednie do przyjętej geometrii dachu.
  - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
    - tynk, cegła licowa i kamień;
    - cegła licowa i kamień w naturalnych kolorach, na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego kolory pastelowe w odcieniach bieli, szarości, beżu i brązu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek 18 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

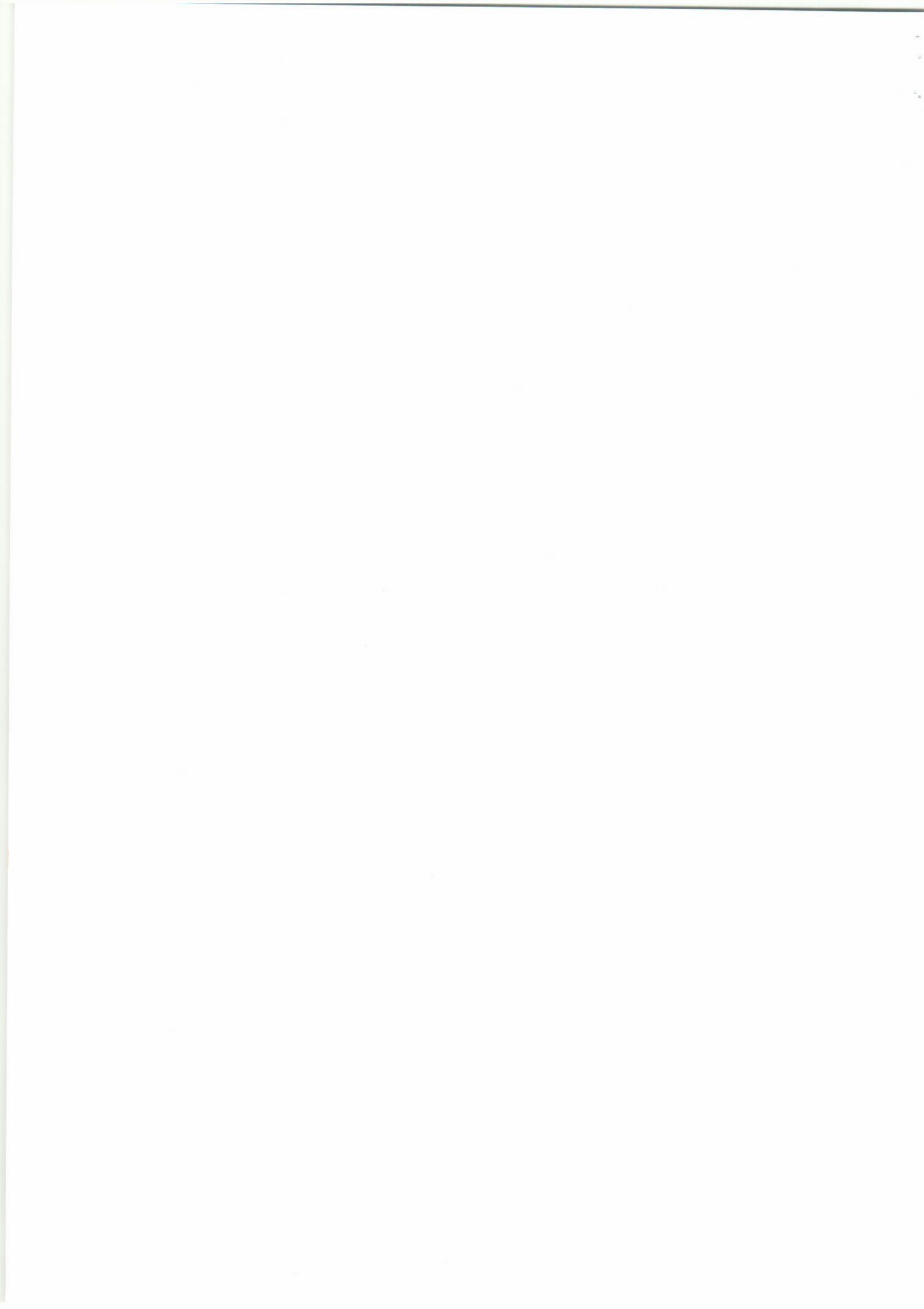
### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

#### **§ 29.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

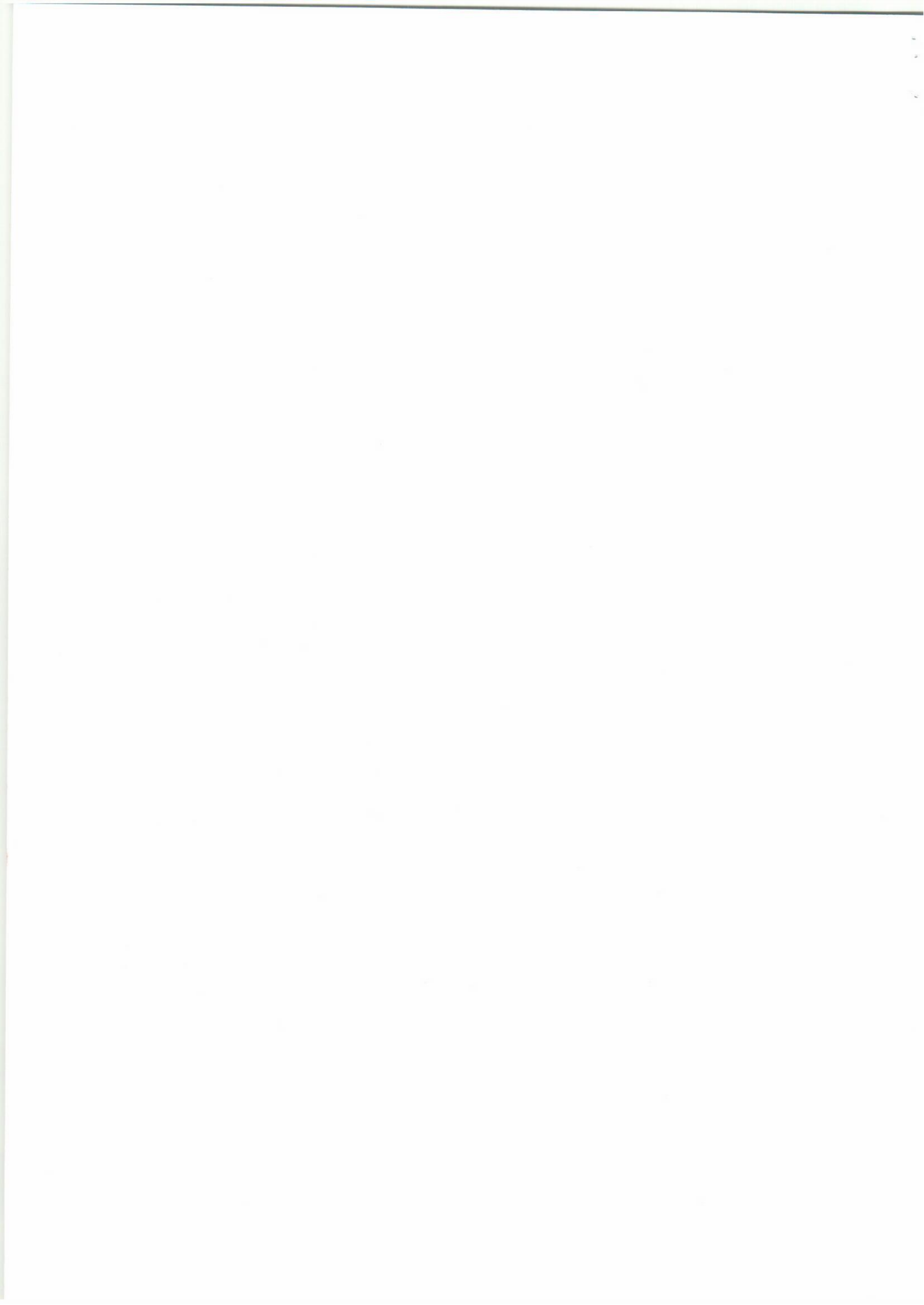
#### **§ 30.**

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









Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 16 stycznia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2018 poz. 994 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec a realizowanym na podstawie Nr 1010/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec.

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

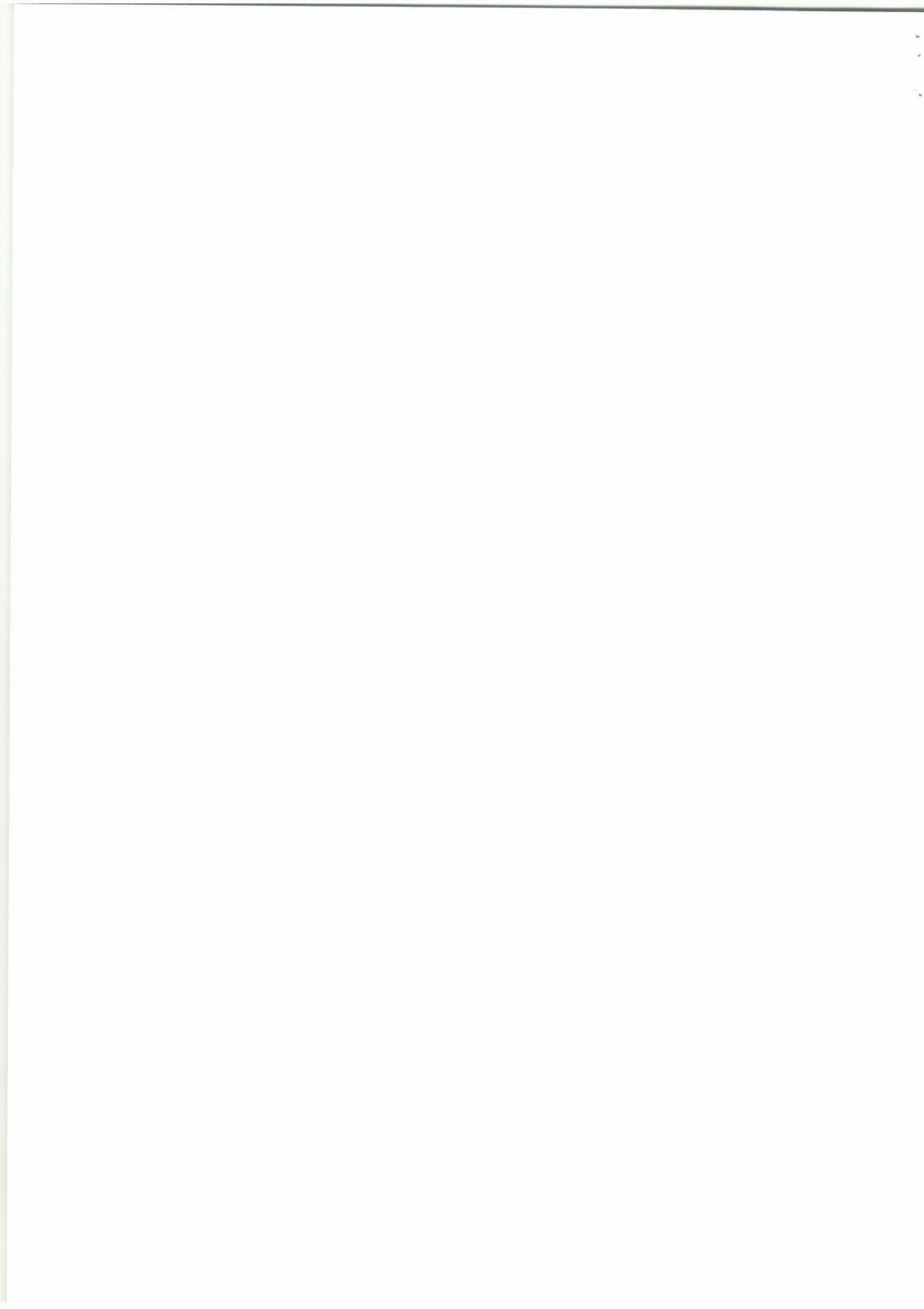
**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 779 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

**§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane





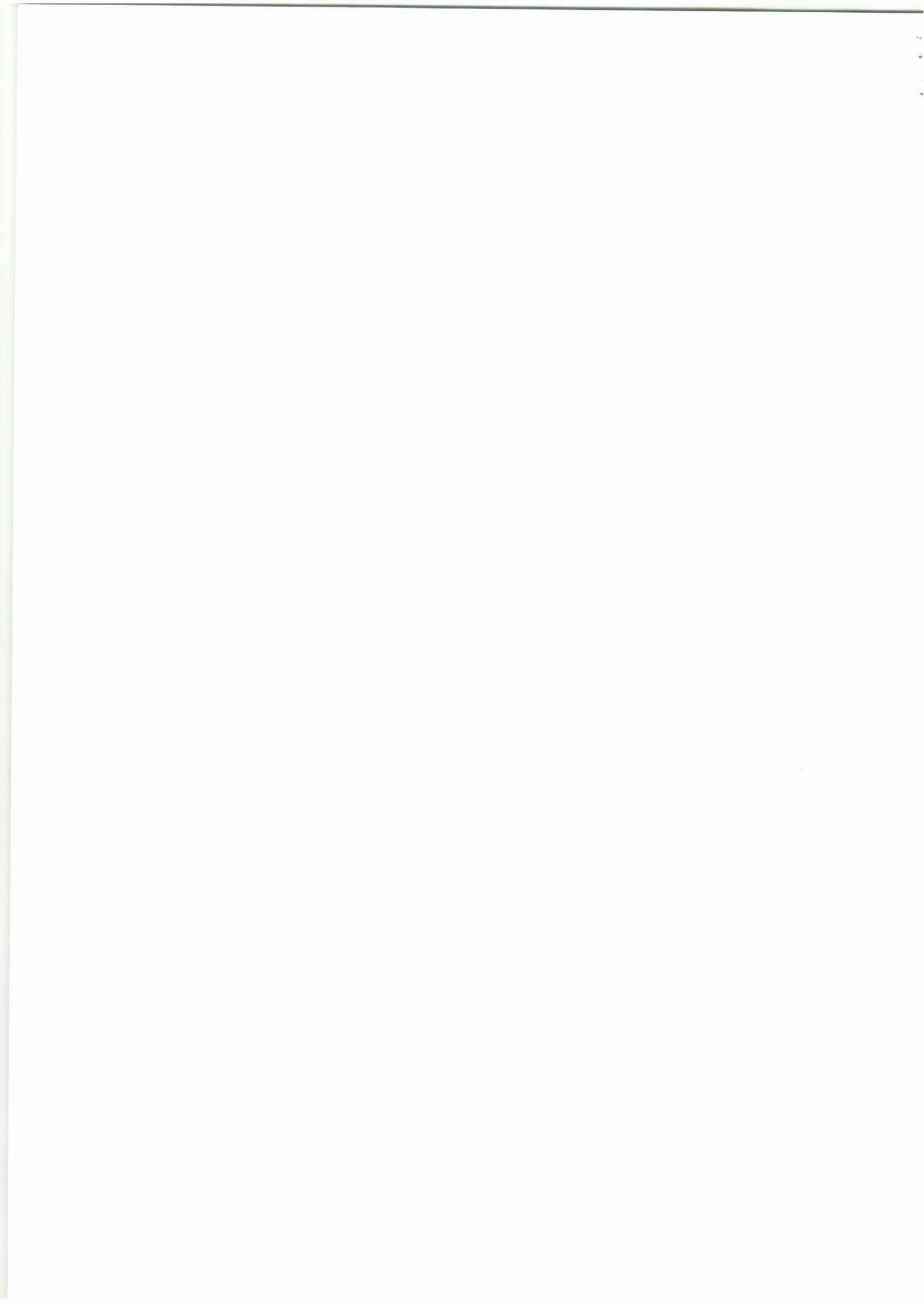
z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

#### § 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. 2018 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).



## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec** został przygotowany w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1010/XXXV/2013 z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żabieniec.

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 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.

Projekt planu obejmuje obszar o pow. ok.2,8 ha i jest przeznaczony pod:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- 2) MNU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;  
KDPJ - tereny publicznego ciągu pieszo - jezdnego;



Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. 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 obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III oraz tereny leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i 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 zależał 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). Przedmiotowa zmiana planu uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Piaseczno obszar objęty planem jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, 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 do realizowanej zmiany planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia.

Następnie po opracowaniu projektu zmiany planu wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.



Stosownie do art. 17 pkt 10 ustawy o pizp, 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](http://www.piaseczno.eu) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.09.2018 r. do 10.10.2018 r.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Na poszczególnych etapach opracowania projektu zmiany planu zasięgnięto opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania zmiany 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. Prognoza skutków finansowych

nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Ze względu na zakres planu przewiduje się wydatki związane z wykupem gruntów pod poszerzenie istniejącej ulicy lub związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych.

Z punktu widzenia ekonomicznego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni kilkunastu lat po jego uchwaleniu nie przyniesie zysków.

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.

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

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
GŁÓWNY KANCELARZ  
mgr inż. arch. *Anna Pakulińska*

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr Daniel Putkiewicz*

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

