

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt . 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t. j. Dz. U. 2019r., poz. 506), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ) w wykonaniu Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 527/XX/2016 z dnia 13.04.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16, Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała co następuje.

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

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna , którego granice wyznaczają: działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16, zwany dalej planem, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 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 - załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

#### § 4.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi,
- 5) wymiarowane w metrach.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 6.**

Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem MWU;
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD.

### **§ 7.**

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników i zasad:
  - a) minimalnej powierzchni działki, powstałej w wyniku scalania i podziału;
  - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej;
  - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy ;
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy;
  - e) wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu;
  - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów;
  - h) kształtowania ogrodzeń;
  - i) minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.
- 3) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej.

### **§ 8.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) oddziaływanie na środowisko projektowanych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasem i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej nie może wykraczać poza granicę działki objętej daną inwestycją. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją;
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą;
  - c) w zakresie ochrony stosunków wodnych:

– wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia do sieci miejskich;

d) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

– zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady w tym gruz,

2) zakwalifikowanie terenu MWU– do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i usług.

## § 9.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) zjazdy na teren zabudowy z publicznej drogi zbiorczej (Jana Pawła II- KDZ) i publicznej drogi dojazdowej (Fabryczna - KDD) w części poza granicami planu;

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

a) minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;

b) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

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

2. Ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;

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

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

2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz docelowego podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;

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

c) odprowadzenie ścieków przewodami kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż 40mm;

d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

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

- z terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub sieć 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;
- e) dopuszcza się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż 300mm;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:  
zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
  - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej lekki, gaz płynny, odnawialne źródła energii (z wyłączeniem energii wiatrowej);
  - d) ustala się zaopatrzenie przez przewody o przekroju nie mniejszym niż 32mm;
- 5) w zakresie infrastruktury z zakresu łączności publicznej:
- a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej;
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
  - b) plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów komunalnych;
  - c) plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

## § 10.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalania, zgodnie z działem III rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się minimalną powierzchnię działek - 600m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu - 20m;
- 5) ustala się kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego do 90°;
- 6) na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 11.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę.

### § 12.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

1. dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem MWU -20%;
2. dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej - oznaczonego symbolem KDZ - 0%;
3. dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - oznaczonego symbolem KDD - 0%.

## Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

### § 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU ustala się przeznaczenie :
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) tereny usług nieuciążliwych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) realizację dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni i infrastruktury obsługi technicznej;
  - 2) minimalną powierzchnię nowydziałanej działki budowlanej -600 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 25%,
  - 4) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,1;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 3,5;
  - 6) maksymalną wysokość zabudowy 21 m;
  - 7) dopuszczalny spadek dachu: dachy płaskie w tym zielone pokryte żywą roślinnością lub dachy o nachyleniu do 35 °;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) sposób wykończenia elewacji i dachów:
    - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, kamieniem i innymi materiałami;

- b) dachy kryte blachą i innymi materiałami odpowiednimi do przyjętej geometrii dachu ;
- 10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości do 1,7 m;
- b) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych dojazdowych i zbiorczych;
- c) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg.

#### § 14.

1. Dla terenów komunikacji publicznej ustala się przeznaczenie:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ;
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD;

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

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
KDZ	Ulica Jana Pawła II	zbiorcza	w granicach planu część (fragment) przekroju drogi zgodnie rysunkiem planu, o szerokości zmiennej do 2 m
KDD	Ulica Fabryczna	dojazdowa	w granicach planu część (fragment) przekroju drogi zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości zmiennej od 2 m do 3m

#### Rozdział 4. Ustalenia końcowe

#### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### § 16.

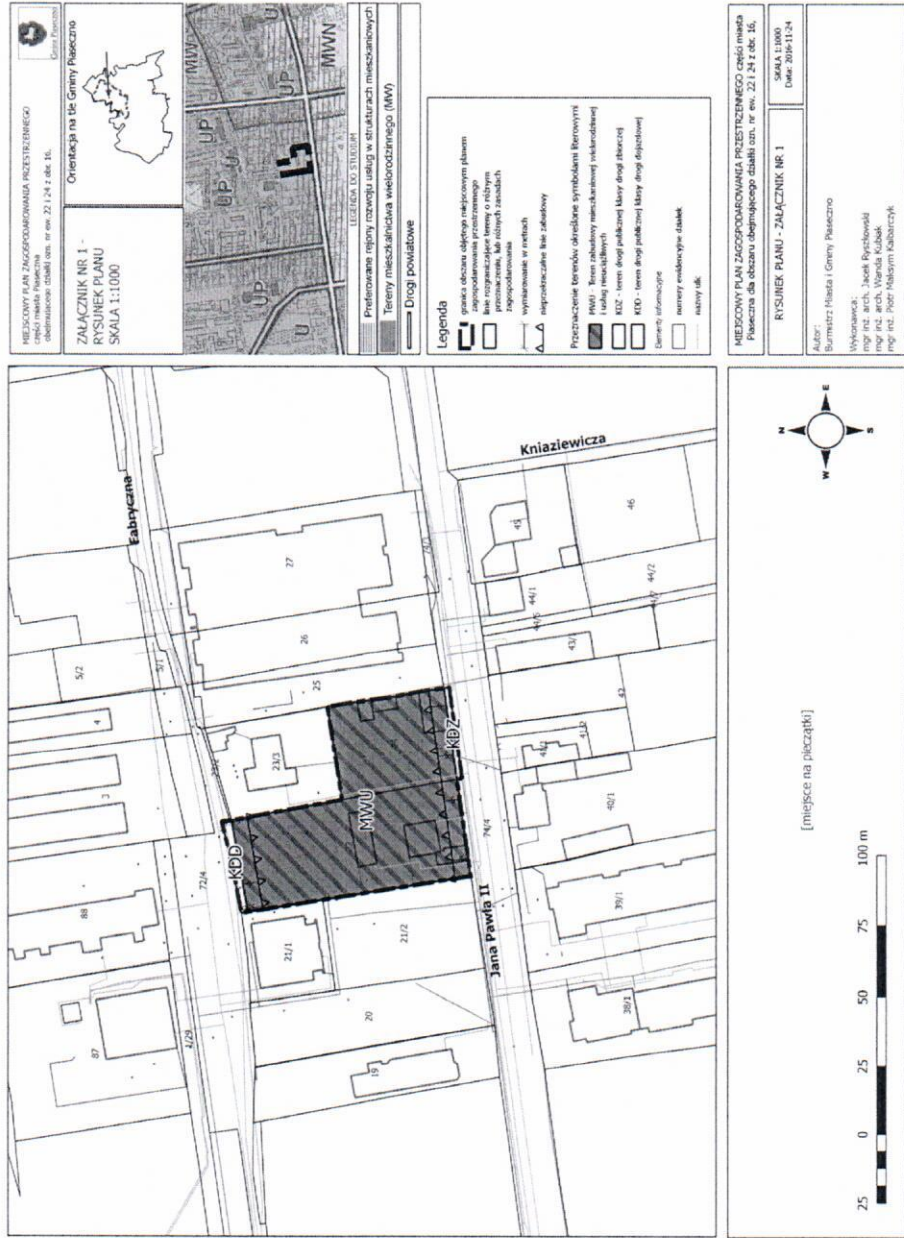
Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### § 17.

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

Krzysztof Sulej  
ADWOKAT

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia ..... 2019 r.





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

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania części miasta Piaseczna realizowanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 527/XX/216 z dnia 13.04.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr .... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I.	21.03.2017	Przedsiębiorstwo Inwestycyjne Sp.z o.o.	1.uwaga dotyczy ustalenia parametrów zabudowy tak jak w planie zatwierdzonym uchw. Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998r., tj. nie wskazywania; 1)maksymalnej wysokości zabudowy tj. braku ograniczeń wysokości zabudowy 2)minimalnej pow. biologicznie czynnej, 3)maksymalnej	Piaseczno dz.ozn nr ew. 22 i 24 z obr. 16.	MW/U		Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Plan zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998r. sporządzany był w trybie poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązywały inne wymogi odnośnie ustaleń planu. Obowiązek ustalania w planie; minimalnej pow. biologicznie czynnej, maksymalnej pow. zabudowanej, minimalnego wskaźnika

2.	20.03.2017	JT Janczak Tomala Adwokaci i Radey Prawni Spółka Cywilna.	pow. zabudowanej, 4) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.	Piaseczno dz.ozn nr ew. 22 i 24 z obr. 16.	MW/U	1. Uwaga uwzgl w części,	1. Uwaga nie uwzgl w części,	1. Uwaga uwzgl w części,	1. Uwaga nie uwzgl w części,	intensywności zabudowy wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z w/w ustawą, plan nie może być sprzeczny z ustaleniami studium, a studium ogranicza maksymalną wysokość zabudowy do 21m.
			1. Uwaga dotyczy § 5 ust.1 brak definicji pojęć użytych w uchwał, które nie są zdefiniowane w przepisach obowiązujących 2. Uwaga dotyczy § 13 ust. 2 pkt.6 tj. braku uzasadnienia dla ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 3,5 ( brak w studium) lub ustalenie na poziomie 4,5 pozostawienie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy	1. Uwaga uwzgl w części,  2. Uwaga nie uwzględniona w części	1. Uwaga uwzgl w części,  2. Uwaga uwzględniona w części	1. Uwaga uwzgl w części,  2. Uwaga uwzględniona w części	1. Uwaga nie uwzgl w części,  2. Uwaga nie uwzględniona w części	1. Uwaga uwzgl w części,  2. Uwaga uwzględniona w części	1. Uwaga uwzględniona w części pojęć nie zdefiniowanych w przepisach obowiązujących.  2. Uwaga nie uwzględniona w części, w zakresie ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie - 4,5. W sąsiedztwie zabudowy w obowiązującym planie max. wskaźnik intensywności zabudowy wynosi- 2 bez uwzględnienia powierzchni kondygnacji podziemnych . W planie ustalono	





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia ..... 2019 r.

Do Uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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. 2019 poz. 506) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 527/XX/2016 z dnia 13.04.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16.

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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.519. ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 220 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 2017r. 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. 2017 poz.328 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 220 ze zm.).

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia .....

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego realizowany na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 527/XX/216 z dnia 13.04.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16

Planem objęto obszar działek ozn. nr ew. 22 i 24 z obr. 16.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zmianami ). Zgodnie z art. 4 w/w 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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) 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 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe, ustalono parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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), ochrony urządzeń melioracyjnych na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

W obszarze objętym planem występują nie grunty rolne i leśne.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych 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 danych obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomiono instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2017 r. do 27 lutego 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięmano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej w Piasecznie.

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

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno i uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014 obszar objęty planem znajduje się w strefie A intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinne (MWN) w strefie A-1 z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinne gdzie dopuszcza się rozwój usług. Na terenach MWN dopuszcza się także realizację funkcji wypoczynkowej w formie terenów zieleni publicznej.

Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się konieczność utworzenia w ramach własnych działki ogólnodostępnych przestrzeni wypoczynkowych w formie zieleni osiedlowych. Ustala się zakaz zmiany funkcji dla istniejących terenów zieleni osiedlowej. Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 1,5 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w projektowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i minimum 2 miejsca



parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - 21 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%. Maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

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

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

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Z up. Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr inż. Robert Widz*  
II Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*mgr inż. arch. Wanda Kubiak*  
nr upr. arch. SI-74/90  
wpis do Izby MOiA nr MA-0417

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia*