

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław -  
etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i uchwałą Nr 1216/XL/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, uchwalonego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław– etap II, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, obejmujący obszar w granicach części działek nr ew. 18/28, 18/20, 18/18, 18/4, 18/3 oraz działki nr ew. 18/19, zgodnie z granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany tekstem planu;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. W niniejszej uchwale ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenu objętego planem;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: 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, linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;

2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

### § 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

2) **działce własnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, w tym działkę budowlaną, w stosunku do których inwestor lub użytkownik posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;

5) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;

6) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych nie będących



liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;

7) **Gminnym Systemie Informacji (GSI)** – należy przez to rozumieć system informacji wizualnej wprowadzony przez Gminę Piaseczno oraz oznakowanie nazwami ulic i numerami budynków na terenie miasta i gminy;

8) **przejściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;

9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;

10) **punktach charakterystycznych** – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku lub elementy detalu urbanistycznego, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni wsi;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wody powierzchniowej na działce budowlanej, które zorganizowane są według zasad określonych dla powierzchni terenu biologicznie czynnej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

13) **usługach** – 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;

14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

15) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie spełniają wymogów, określonych w pkt. 17;

16) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym, o obwodach pni wynoszących co najmniej 50 cm dla gatunków wolno rosnących oraz 100 cm dla gatunków szybko rosnących.

#### § 4.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów i symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;



- 4) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne;
  - 5) parametry linii zabudowy wyrażone w metrach.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) granica otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego warstwę informacyjną.

## § 5.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych oraz szeregowych jednoklatkowych (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku szeregowym).
2. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, w szczególności z zakresu: handlu, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia itp;

## § 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy;
- 2) nakaz wprowadzenia zgodnie z rysunkiem planu miejscowego punktów charakterystycznych.

## § 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki, w której obowiązują przepisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego;
- 3) W zakresie ochrony roślinności:
  - a) nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki;
- 4) W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,
  - d) dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce;



5) W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko:

a) dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, które służą obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

b) zakaz lokalizowania na całym obszarze objętym planem miejscowym innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko;

6) W rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku teren **1MN/U** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 8.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

2) w zakresie zasad kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych:

a) maksymalną wysokość zabudowy:

– w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,

– w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m,

b) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,

c) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin z tworzyw sztucznych,

d) dopuszczenie stosowania okładzin z konglomeratów kamiennych i kompozytów drewnianych,

e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,

f) nakaz stosowania dla dachów spadzistych dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie kolorów od czerwonego do brązowego oraz odcieniach szarości,

g) dopuszczenie obsypywania piwnic budynków ziemią, przy zachowaniu warunków spływu powierzchniowego i maksymalnej wysokości zabudowy, ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

h) dopuszczenie sytuowania zabudowy szeregowej o maksymalnej liczbie 6 segmentów w jednym ciągu zabudowy,

i) dopuszczenie lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, pod następującymi warunkami:

- wysokość tych budynków nie może przekraczać 6,0 m,

- na jednej działce budowlanej może być zrealizowany najwyżej jeden garaż albo jeden budynek gospodarczy.

## § 9.

Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,



- b) dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup> (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
  - c) dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na jeden budynek w zabudowie szeregowej);
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

### § 10.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym granicami planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nakaz stosowania minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału zgodnie z ustaleniami § 9;
- 3) nakaz stosowania minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej),
  - c) dla zabudowy szeregowej – 7 m (na 1 budynek w zabudowie szeregowej);
- 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego w granicach od 60o do 120o.

### § 11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania budowli o wysokości przekraczającej 60 m na całym obszarze objętym planem;
- 2) nakaz zlokalizowania usług wbudowanych w budynki mieszkalne lub w obiektach wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w szczególności z zakresu gastronomii, rekreacji, handlu, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 12.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogę klasy **Z** – ul. Cyranecki, przebiegającą wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu;
- 2) dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, obejmujących miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - c) dla handlu i usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 obiekt,
  - d) dla usług z zakresu sportu, kultury i edukacji: nie mniej 3 miejsca do parkowania/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,



- e) dla usług z zakresu ochrony zdrowia: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/10 łóżek lub nie mniej niż 8 miejsc do parkowania/10 gabinetów,
  - f) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 4) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej.

### § 13.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego,
  - b) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju – DN 25;
- 2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji komunalnej,
  - b) zakaz budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb),
  - c) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 110;
- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych w obrębie działki własnej lub kompleksowo, w obrębie zorganizowanego zespołu zabudowy,
  - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych z dróg wewnętrznych do prowadzonych w drogach publicznych kanałów deszczowych, rowów otwartych lub krytych,
  - c) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzenia i zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające, dostosowane do rodzaju zanieczyszczeń,
  - d) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na tereny sąsiednie lub tworzenie się na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu,
  - e) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
  - f) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatru),
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne, z wyłączeniem kominków opalanych drewnem, które nie stanowią podstawowego źródła ogrzewania;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,
  - b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 50;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,

- b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - d) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
  - e) nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 7) W zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 8) W zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz zagospodarowania 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) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - c) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14.**

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych lub organizacją plenerowych imprez publicznych.

#### **§ 15.**

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 20%.

### **Rozdział 2. Ustalenia końcowe**

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### **§ 17.**

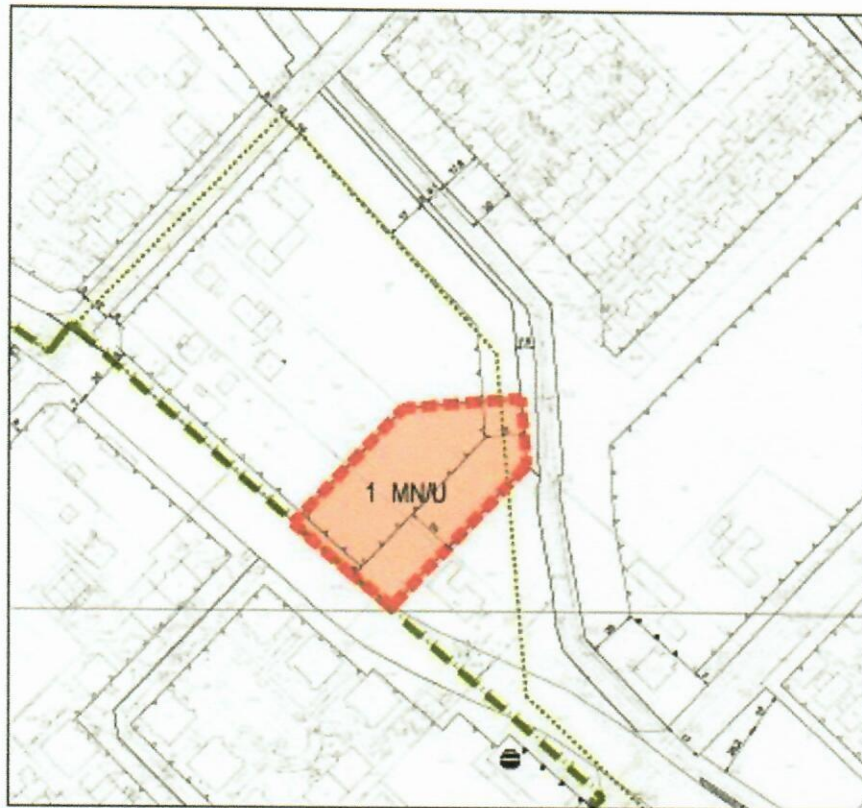
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta i gminy Piaseczno.

#### **§ 18.**

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



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



**LEGENDA:**

- GRANICE PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZDZIAŁOWE MIĘDZY ODRĘBNYMI PRZEZNACZENIAMI  
LUB RÓŻNYMI ZAKRESAMI ZAGOSPODAROWANIA
- MEZOPRZECZALNIE NIE DROGOWE
- PRZEZNACZENIE IŚCISZENIOWE
- MNJU TERENY DROGOWY WYKAZANEJ JEDNOKIERUNKOWEJ  
Z ODRĘBNIENIEM DROGOWY WYKAZANEJ
- PARAMETRY LINII ZABUDOWY WYKAZANE W METRAŻACH
- OZNAWCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEZIEŚCIÓW ODRĘBNIENIEM
- GRANICA WYKAZANEGO ODRĘBNIENIA DYPLOMATYCZNO-GRANICZNEGO
- GRANICA ETAPU REZERWATU PRZYRODY LAS KOBACI

**JÓZEFOSŁAW**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI  
 WSI JÓZEFOSŁAW, GMINA PIASECZNO  
 ETAP II  
 SKALA 1:1000  
 RYSUNEK PLANU  
 Załącznik nr 1 do uchwały nr .. Rady Miejskiej w  
 Piasecznie z dnia ..

**SPAT**  
SPAT Sp. z o.o. ul. Wolności 10, 05-110 Piaseczno  
 NIP: 525-200-0000, REGON: 141884117, KRS: 000048888

S P  
A T

Autorzy:  
 Dr inż. arch. Magdalena Miroska WA-030  
 Dr inż. arch. Tomasz Wójcik  
 mgr inż. Aneta Wójcik







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia ..... 2019

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu części wsi Józefosław (dotyczące ternu w granicach mpzp Józefosław etap II)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.02.2017r.	D. J. B. C. H. G. W. C. K.	Propozycja modyfikacji (rys.) Likwidacja przeznaczenia terenu pod Usługi Kultury i Edukacji (IUK) i poszerzenie na tym obszarze funkcji obszaru 13MN/U wraz z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	IUK	dz. Ew. nr 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28		nie uwzględniono		nie uwzględniono	budowa domu kultury zgodna jest z oczekiwaniami większości mieszkańców wsi
2	13.02.2017r.	M. K.	Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dz. ew. nr 18/18, 18/19 (ob. MN).	13MN/U, IUK	dz. ew. nr 18/16, 18/18, 18/19		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Ten rejon wsi pozbawiony jest obecnie usług z zakresu kultury, a ich budowa jest wnioskowana przez wielu mieszkańców. Lokalizacja takiego obiektu w dobrze skomunikowanym punkcie (przy ul. Cyranecki) wydaje się być właściwa.
			Zawężenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na dz. ew. nr 18/16 z planowanych 10 m na 5 m.			uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	uwzględniono w części	nie uwzględniono w części	Linia zabudowy zostanie przesunięta tak, aby stanowiła przedłużenie linii zabudowy po południowej stronie ul. Cyranecki (ok. 6 m od granicy działki)
3	13.02.2017r.	M.J.L.K. A.S.N.S.	Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dz. ew. nr 18/18, 18/19 (ob. MN). Zmiana lokalizacji domu kultury i nie zabezpieczenia na ten cel w/w działek	13MN/U, IUK	dz. ew. nr 18/16, 18/18, 18/19		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Ten rejon wsi pozbawiony jest obecnie usług z zakresu kultury, a ich budowa jest wnioskowana przez wielu mieszkańców. Lokalizację takiego obiektu w dobrze skomunikowanym punkcie (przy ul. Cyranecki) wydaje się być właściwa.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia ..... 2019

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu części wsi Józefosław (dotyczące ternu w granicach mpzp Józefosław etap II)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie Załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2017-09-22	W.K.	Utrzymanie terenu IUK przeznaczonego pod usługi kultury	IUK			nie uwzględniono		nie uwzględniono	Teren przeznaczony w projekcie planu pod UK zostanie wyłączone do II etapu planu.





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia .....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 Józefosław etap II realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 928/XXXIII/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1216/XL/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław:

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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396), 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 755).

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 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869). 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 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437 t.j.), 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 2019 r. poz. 755).



## UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
z dnia 2019 roku

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część II

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część II, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały Nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław oraz uchwały Nr 1216/XL/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 listopada 2017 r., zmieniającej ww. uchwałę - etapującej procedurę planistyczną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część II, obejmuje teren o powierzchni około 0,445 ha, położony jest pomiędzy miastem Piaseczno i m.st. Warszawą, w północnej- zachodniej części wsi Józefosław. Obszar planu obejmuje części działek ewidencyjnych nr 18/28, 18/20, 18/18, 18/4, 18/3 oraz dz. nr ewid. 18/19 i zlokalizowany jest między ulicą Cyraneczki oraz tzw. Kanałem Jeziorki. Otoczony jest terenami, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław etap I podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1285/XLIII/2018 z dnia 17 stycznia 2018 r – 17MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, 2ZP tereny publicznej zieleni parkowej oraz 1MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych oraz szeregowych jednolokalowych (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku szeregowym). Dopuszcza się nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, w szczególności z zakresu: handlu, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia etc.

Na terenie objętym projektem planu obecnie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych:

- uchwałą Nr 188/IX/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław II, zmieniony uchwałą Nr 362/XIV/2007 i Nr 466/XIX/2012;
- uchwałą Nr 1124/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Józefosław I, zmieniony uchwałą Nr 948/XXXIII/2009 i Nr 1243/XLII/2009;

W obowiązujących planach dominującym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami podstawowymi a w sąsiedztwie obszaru opracowania wyznaczone są również tereny produkcyjne (Technicolor), usług oświaty, sportu i rekreacji, usług z zakresu nauki (teren Politechniki Warszawskiej). Wzdłuż Kanału Jeziorki, do którego przylega teren opracowania zachowana jest strefa wolna od zabudowy (20 m) wynikająca z położenia północnej części terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, zatwierdzonym Uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie „A” – intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego.

W studium planuje się, że strefa A będzie obszarem intensywnego rozwoju następujących funkcji:

- Mieszkalnictwa w formie wielo- i jednorodzinnej;
- Usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto;
- Usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, głównie handlowych;



- Usług produkcyjnych i magazynowo-składowych.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy A wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych. Tereny objęte planem znajdują się w obszarze A4, obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej we wsiach Józefosław i Julianów, podzielonym na kolejne trzy podobszary, gdzie w miarę wzrostu odległości od granic miasta, planuje się ekstensyfikację zagospodarowania, co skutkuje odmiennymi zasadami zagospodarowania, ustalonymi w studium. Wyraźne granice podobszarów w strefie A4 stanowią Kanał Jeziorki i granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W poszczególnych podobszarach ustalenia dla terenów **zabudowy mieszkaniowej** są zróżnicowane:

- a) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (MWN)** przyjmuje się:

- maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – **40%**, poza WOChK – **30%**;
- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – **50%**, poza WOChK – **40%**;

Dla terenów **koncentracji usług komercyjnych oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych** w **strefie A4** w studium przyjmuje się:

- W części południowej max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
- W części północnej max. wysokość zabudowy **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;

Dla terenów **usług publicznych UP**:

- W południowej części **strefy A-4** dla terenu UP - teren obserwatorium Politechniki Warszawskiej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **40%**,
- W północnej części **strefy A-4** dla terenu UP - zespół szkół publicznych w Józefosławiu przyjmuje się max. wysokość zabudowy **19 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **5%**,

Dla terenów **produkcyjno-usługowych PU** w **strefie A-4** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **30%**; zachowuje się wskaźniki zagospodarowania terenu PU wskazanego na rysunku studium (Technicolor) – odnośnie max. wysokości zabudowy **19 m** oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – **30%**,

Dla terenów o **funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)** wskazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**, a dla istniejącego już terenu przy ul. Działkowej – **70%**

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującej wówczas zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonej Uchwałą Nr 1151/XXXIX/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 września 2009 r.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały, zgodnie z art. 1 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych gminy Piaseczno, mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową jednostki osadniczej, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Plan w znacznym stopniu honoruje ustalenia obowiązujących na tym terenie dokumentów (wymienionych powyżej mpzp), zachowując



dotychczasowe przeznaczenie terenów, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową z usługami, z naciskiem na lokalizację obiektów usług publicznych, dostosowując jednocześnie zakres merytoryczny i szczegółowość ustaleń do obowiązujących przepisów.

Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników terenu do sieci publicznego transportu zbiorowego (autobusowego). W planie wprowadzono także wynikające z polityki przestrzennej Piaseczna i gmin sąsiednich powiązania transportowe - ciąg ulic Cyraneczki/Kuropatwy.

W zakresie ochrony środowiska, uwzględniono wymagania ochrony wynikające z położenia obszaru w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Rezerwatu Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, a także w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W planie ustalono m.in.: udział powierzchni biologicznie czynnej (możliwie jak najwyższy dla poszczególnych funkcji), ochronę przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), nakaz podłączenia istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich. W obrębie terenów zieleni parkowej przewidziano budowę zbiorników retencyjnych, zapobiegających występującym obecnie lokalnym podtopieniom, a inwestorów zobowiązano do zagospodarowania i retencjonowania wody deszczowej i roztopowej w obrębie własnych działek lub kompleksowo, w obrębie zorganizowanych zespołów zabudowy. W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono wykorzystanie źródła zaopatrzenia w ciepło m.in. sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz dopuszczono zaopatrzenie terenu w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W projekcie planu wykluczono lokalizowanie obiektów i urządzeń, mogących wg przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców na całym obszarze planu oraz innych niż wymienione powyżej obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **P**. Ponadto ustalono ochronę istniejącej zieleni i wskazano projektowane szpalery drzew.

W projekcie planu uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej – w tym sieci szerokopasmowych oraz przewodów kanalizacji sanitarnej), rezerwując na jej rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych oraz konieczność zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej jakości, poprzez zasilanie obszaru objętego projektem planu z wodociągu miejskiego.

W obszarze projektu planu nie ma obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej tzn. wpisanych do rejestru zabytków (czyli chronionych z mocy ustawy o ochronie zabytków) lub wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, nie występują także elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie planu spowoduje utratę mocy obowiązujących obecnie dokumentów – miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych:

- uchwałą Nr 188/IX/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16. 05. 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław II, zmieniony uchwałą Nr 362/XIV/2007 i Nr 466/XIX/2012;
- uchwałą Nr 1124/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31. 01. 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Józefosław I, zmieniony uchwałą Nr 948/XXXIII/2009 i Nr 1243/XLII/2009;

w zakresie objętym przedkładanym do uchwalenia projektem planu miejscowego. Umożliwi to lepszą ochronę ładu przestrzennego, m.in. poprzez dostosowanie układu komunikacyjnego i parametrów zabudowy do ustaleń Studium i do obowiązujących przepisów prawa (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a także wzajemne skorelowanie wskaźników i rozwiązań przestrzennych terenów podlegających do tej pory ustaleniom różnych dokumentów.

Procedura planistyczna sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – etap II przebiegała najpierw łącznie z częścią I a następnie, po podjęciu



uchwały etapującej – Nr 1216/XXXIII/2013 z dnia 17 kwietnia 2017r., samodzielnie jako osobny projekt. Wszystkie części procedury oraz dokumenty sporządzane na potrzeby projektu planu z przed 2017r. (prognoza skutków finansowych, prognoza oddziaływania na środowisko etc.) były opracowywane dla całości terenu zgodnego z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 928/XXXIII/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część II, opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2018). Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część II zapewniono udział społeczeństwa. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Burmistrza o terminie zbierania wniosków, terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i składania uwag do projektu planu (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno. Burmistrz ogłosił o zbieraniu wniosków do planu w prasie lokalnej w dniu 05 sierpnia 2013r. Wpłynęło 75 pism z wnioskami formalnymi do planu, w tym 12 od instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych oraz 63 od osób prawnych i fizycznych, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław - część II spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwaloną uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. i uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie, zgodnie z art.17 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko, projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko wyłożone były do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag złożonych do projektu spowodowało, że procedura wyłożenia odbyła się dwukrotnie, za każdym razem obejmując również publiczną dyskusję nad ustaleniami projektu planu.

Po raz pierwszy projekt (razem Józefosław część I i II) wyłożono w dniach od 21 listopada 2016 r. do 23 stycznia 2017 r. W wyniku wyłożenia w terminie ustawowym do projektu planu wpłynęło 1 265 uwag. Wszystkie uwagi złożone w terminie zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno. Do części terenu stanowiącej etap II procedury planistycznej złożono 3 uwagi, które zostały w części uwzględnione. Następnie po rozdzieleniu procedur do etapu II złożono uwagi również przy okazji drugiego wyłożenia etapu I – nie zostały one uwzględnione gdyż wyłożenie nie dotyczyło tego etapu. Drugie wyłożenie projektu planu części wsi Józefosław – etap II odbyło się w dniach od 30 stycznia 2019 r. do 28 lutego 2019 r. W dniu 8 lutego 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna, w której uczestniczyli przedstawiciele Urzędu oraz projektanta – nie było innych osób zainteresowanych. Do wyłożonego projektu planu nie złożono uwag.

Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi. Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno ocenami aktualności studium i planów miejscowych (w tym szczególnie z pracami studialnymi, obejmującymi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wnioskami dotyczącymi kierunków polityki przestrzennej dla wsi Józefosław (gmina Piaseczno) oraz uchwałą



Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która m.in. stwierdza potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) ze względu na złą jakość prawną tych planów, jako przepisu prawa miejscowego.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, usługi publiczne), co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art.7 tej ustawy). Równocześnie w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają lub istotnie ograniczają wykorzystanie nieruchomości w sposób określony w obowiązujących planach miejscowych. Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Piaseczno. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

II ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Miasta / Gminy Piaseczno

*mgr inż. Robert Widz*



