

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

Rady Miejskiej w Piasecznie
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Głusków

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 ze zm.) 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 853/XXXI/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części **wsi Głusków** dla działki nr ew. 96/7 zlokalizowanej przy ulicy Czubatki na odcinku pomiędzy ulicami Kruka i Głuszca, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Głusków, którego granice wyznaczają:

- 1) od południowego - zachodu: północno -wschodnia linia rozgraniczająca, ul. Głuszca;
- 2) od północnego - zachodu: południowo-wschodnia linia rozgraniczająca ul. Czubatki;
- 3) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul Kruka;
- 4) od południowego - wschodu: południowo-wschodnia granica dz. nr ew. 96/7 .

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 2.

§ 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, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) Sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów ;
 - 11) stawki procentowe na podstawie, których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
 - 5) wymiarowanie w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

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

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6.

Ilkroć w niniejszej uchwale 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 o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego lub inwestycje związane z realizacją zadań własnych gminy, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, wymagające pozyskania terenu do zasobów gminy, na których dopuszcza się usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu administracji lokalnej, ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej, funkcji wystawienniczej, rozrywki, turystyki oraz handlu i gastronomii jako uzupełnienie funkcji podstawowej;

5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć

a. wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

b. wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

6) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1, 5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń).

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i jego zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym **UP - teren usług publicznych**.

§ 8.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9.

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

1) przeznaczenie obszaru objętego planem, w ramach którego obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników i zasad;

- a) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej,
 - b) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy ,
 - c) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - d) wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - f) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - g) minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.
- 3) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej,

Rozdział 4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 10.

W zakresie **ochrony środowiska** :

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) garaży i parkingów samochodowych;
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 11.

W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się zakwalifikowanie terenu UP - do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu usług publicznych.

§ 12.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 13.

3. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:

- 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m²** ;

- 2) front działki nie mniejszy niż - **25, 0 m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek o wielkości mniejszej niż określona w ust 2 pkt 1 i szerokości frontu mniejszej niż określona w ust 2 pkt 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 14.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - 1) dla terenu usług publicznych UP - nie mniej niż 10 miejsc do parkowania ;
 - 2) minimum 5 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum 2 miejsca do parkowania;
 - 3) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, jako naziemne;
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

1. W zakresie **infrastruktury technicznej**:
 - 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;
 - 2) Dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy ustaleniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$;
 - a) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków usługowych do sieci wodociągowej;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
 - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 40$;
 - 2) zakazuje się realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej z możliwością odprowadzenia do rowów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
- 3) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
- 2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

7. W zakresie łączności publicznej :

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Rozdział 9.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 16.

Ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości **0%** .

DZIAŁ II. **Przepisy szczegółowe**

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się przeznaczenie teren usług publicznych;
2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy o funkcji usług publicznych (oświata, edukacja publiczna, kultura, kultura fizyczna, rekreacja, turystyka, opieka społeczna i socjalna) ;
 - 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w tym gastronomię i handel;
 - 3) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych, małej architektury, obiektów związanych z organizacją imprez masowych, wiat, altan, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.
 - 4) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych,
3. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;
 - 2) front nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszy niż - 25,0 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 50%;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
4. maksymalna wysokość:
 - 1) budynków w zabudowie usługowej -12,0 m;
 - 2) budynków gospodarczych, wiat, altan - 6,0 m;
5. geometria dachu:
 - 1) dla zabudowy usługowej dachy jednospadowe o spadkach od 20° do 45° w stosunku do poziomu;
 - 2) dla budynków gospodarczych wolnostojących, wiat, altan spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 4) dopuszcza się zadaszenia nad boiskami sportowymi.
6. sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - 1) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, kamieniem i innymi materiałami;
 - 2) dachy kryte blachą i innymi materiałami odpowiednimi do przyjętej geometrii dachu .

DZIAŁ III. **Ustalenia końcowe**

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 19.

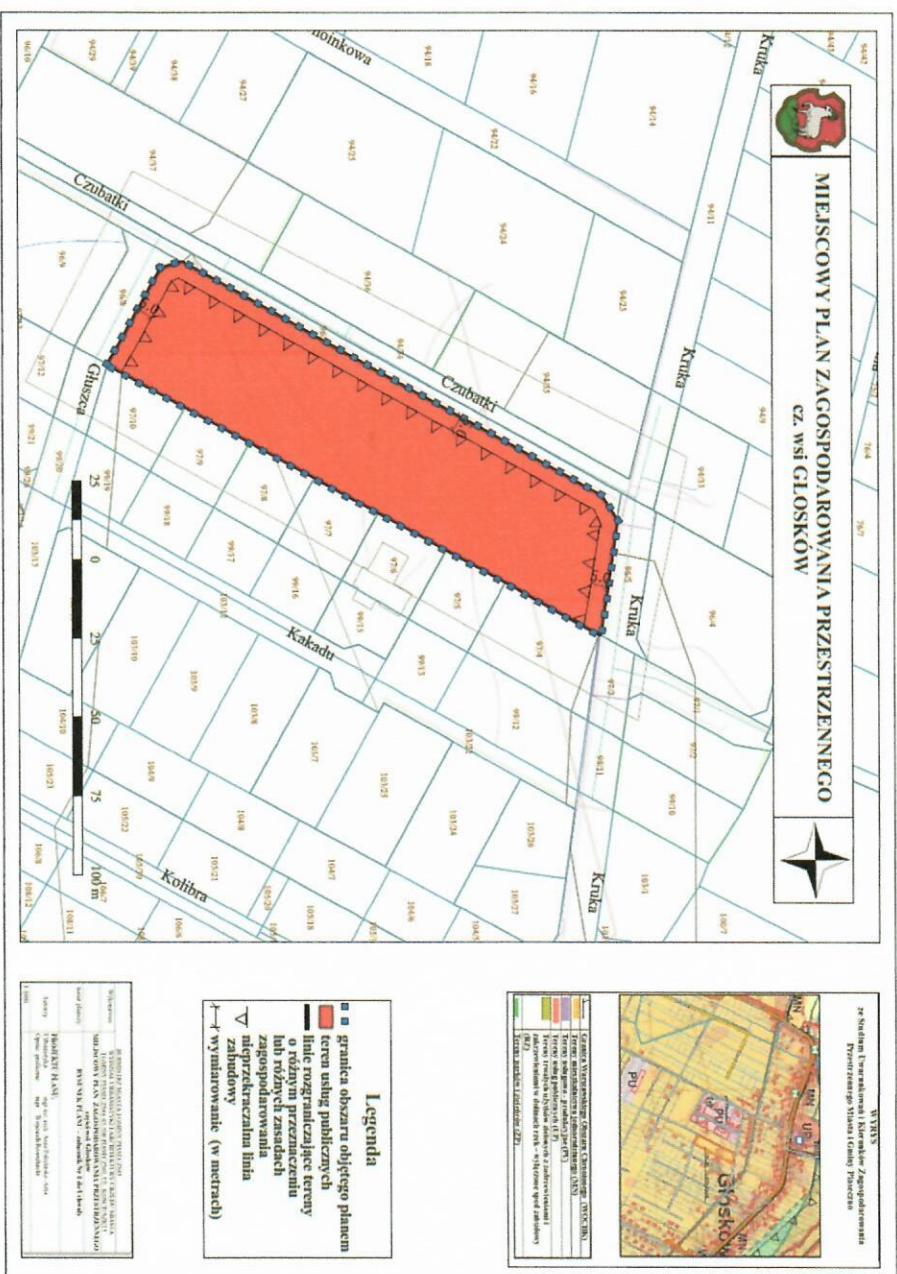
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*

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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 cz. wsi GŁUSKÓW**



WYKRS

zr. Stanowa Umiejscowienia i Korzystania Zagospodarowania
 Kształtowania i Wykorzystania Terenu i Środowiska



	Strefa ogólnoużytkowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Strefa usługowa - zabudowa usługowa
	Strefa przemysłowa - zabudowa przemysłowa
	Strefa rekreacyjno-wypoczynkowa
	Strefa zielona - teren zielony
	Strefa inwestycyjna - teren inwestycyjny
	Strefa wodna - teren wodny

Legenda

- granica obszaru objętego planem
- teren usług publicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zastosowaniu zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wyznaczenie (w metrach)

Właściciel:	Urząd Miejski w Piasecznie
Adres:	ul. Wolności 1, 05-110 Piasecznie
Projektant:	Biuro Projektów i Usług Inżynierskich „PROJEKT” z siedzibą w Piasecznie, ul. Wolności 1, 05-110 Piasecznie
Skala:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 16 października 2019 r.

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

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. z 2019 r. poz. 506) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 853/XXXI/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Głusków** dla działki nr ew. 96/7 zlokalizowanej przy ulicy Czubatki na odcinku pomiędzy ulicami Kruka i Głuszcza, obejmuje:

- 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 to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 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 2018 r. poz. 799), 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 2018 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 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 2077 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 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. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.755 ze zm.).

Magdalena Łukowska-Otręba


Rada Prawny

WA/4499

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi **Głosków** przygotowany jest w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 853/XXXI/2017 z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części **wsi Głosków**

Obszar objęty opracowaniem wynosi 0,679 ha, planem objęto niezabudowaną działkę nr ew. 96/7 zlokalizowaną przy ulicy Czubatki na odcinku pomiędzy ulicami Kruka i Głuszcza położonej w granicach administracyjnych obrębu ewidencyjnego Głosków. Zmiany planistyczne związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zmiany przeznaczenia nieruchomości z MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na UP - tereny usług publicznych na cele oświaty, kultury i sportu. Na przedmiotowym obszarze ma powstać świetlica wiejska oraz obiekty towarzyszące.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (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 ustalono przeznaczenie terenu jako teren usług publicznych UP;

Jednocześnie dla terenu oznaczonego h symbolem UP ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania

uwzględniono wymagania wynikające z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. 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 obszarze objętym planem nie występują:

- grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- grunty rolne klasy III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze 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 zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

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

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. W granicach analizowanego obszaru części wsi Głosków wyznaczono teren usług publicznych UP, który będzie odpowiadał na zapotrzebowanie tego typu usług lokalnej społeczności.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest zapewnione na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów 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.

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

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno.

Opracowywany projekt planu jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Piaseczno.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

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

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Z punktu widzenia ekonomicznego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma bilans ujemny dla budżetu gminy przy założeniu, że zostanie wybudowana świetlica wraz z obiektami towarzyszącymi, a koszty inwestycji poniesie gmina. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, iż wskutek nieodpłatnego przekazania nieruchomości gruntowej gmina zyska grunty o powierzchni 0,67 ha co będzie skutkowało zwiększeniem majątku gminy.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Robert Wicz
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
Wydział Urbanistyki i Architektury
GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr Wojciech Kosochacki

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno