

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery
oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr 718/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery Łbiska PGR oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery Łbiska, zmienioną uchwałą Nr 1567/LI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 października 2014 roku, uchwałą Nr 1439/XLVII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 maja 2018 roku oraz uchwałą Nr 215/IX/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2019 roku, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR**, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice zgodnie z rysunkiem planu wyznaczają:

- 1) od północnego wschodu, wschodu, południa i zachodu: granica administracyjna obrębu ewidencyjnego Pęczery;
- 2) od północnego zachodu: wschodnia granica działki nr ew. 79, przedłużenie tej granicy w kierunku północnym, następnie wschodnia granica działki nr ew. 66 i 60 obręb ewidencyjny Pęczery,
- 3) od północy: granica obrębu ewidencyjnego Pęczery a następnie zachodnia granica działki nr ew. 10/2 obręb Pęczery-Łbiska PGR, zachodnia granica brzegu drogi stanowiąca działkę nr ew. 8 (ul. Bolesława Chrobrego) obręb Pęczery-Łbiska PGR, zachodnia granica brzegu drogi będącej działką nr ew. 1/84 obręb Pęczery-Łbiska PGR, a następnie zachodnie granice działek nr ew. 103, 99, 97 obręb ewidencyjny Pęczery.

§ 3.

1. W planie 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, **plan nie zawiera ustaleń dotyczących:**

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 9) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 10) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 11) granica rezerwatu przyrody (wskazana na załącznikach nr 1B i nr 1C);
 - 12) granica strefy A graniczącej z rezerwatem przyrody „Biele Chojnowskie” (wskazana na załączniku nr 1B);
 - 13) granica systemu przyrodniczego Gminy;
 - 14) pomniki przyrody (wskazane na załączniku nr 1C).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

§ 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit. a;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin na podłożu z gleb roślinnych, retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie; nie jest powierzchnią biologicznie czynną, w rozumieniu niniejszej uchwały, powierzchnia tarasów i stropodachów oraz inna niż w/w nawierzchnia nawet jeśli jest urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 6) **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 i zadaszeń);
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 8) **wyrazie architektonicznym** – należy przez to rozumieć sposób ukształtowania bryły, rodzaj i kształt dachu, zasady kompozycji elewacji, rozmieszczenie, proporcje i kształt stolarki oraz elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd;
- 9) **systemie przyrodniczym gminy** – należy przez to rozumieć obszary o różnych walorach przyrodniczo - krajobrazowych wskazane do zachowania i ochrony w gminie, wyznaczone

w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Plan ustala następujące przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) UP – tereny usług publicznych;
- 4) UP/US – tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji;
- 5) UT/UR - tereny usług turystyki oraz usług nieuciążliwych z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej;
- 6) Rz – tereny użytków zielonych;
- 7) Wr – tereny rowów;
- 8) Ws – tereny wód powierzchniowych;
- 9) R – tereny rolnicze;
- 10) ZL – tereny lasów (wskazane na załącznikach nr 1B, 1C, 1D i 1E);
- 11) KD-Z – drogi publiczne klasy drogi zbiorczej;
- 12) KD-L – drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- 13) KD-D – drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
- 14) KDW - drogi wewnętrzne.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy.

§ 8.

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów;

- 3) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i UP;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą płaską łączoną na rąbek lub innym materiałem naturalnym lub dachówko podobnym, w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
- 5) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów, odpowiednich do przyjętej geometrii dachu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska oraz przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

W zakresie ochrony środowiska na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektów usług turystyki, sportu i rekreacji.

§ 10.

W zakresie **ochrony przyrody**:

- 1) wskazuje się granice:
 - a) rezerwatu przyrody „Las Pęcherski”,
 - b) strefy A graniczącej z rezerwatem przyrody „Biele Chojnowskie”,
 - c) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),
 - d) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK),
 - e) otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) plan ustala zasady zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się granicę systemu przyrodniczego Gminy w granicach którego ustala się zakaz zabudowy;
- 4) wskazuje się na rysunku planu drzewa będące pomnikami przyrody.

§ 11.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych oraz ochrony powierzchni ziemi**:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 5) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

§ 12.

W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się zakwalifikowanie poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie do terenów, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN i MN/U: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren oznaczony symbolem UP: do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) tereny oznaczone symbolami UP/US, UT/UR: do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13.

1. Wskazuje się obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom jednorodzinny („Dwojak”), XIX/XX w. - na terenie 6.MN (dz. ew. 14/72);
- 2) dom jednorodzinny, XIX/XX w. - na terenie 5.MN (dz. ew. 14/11, 14/12);
- 3) dom jednorodzinny („Dwojak”), XIX/XX w. - na terenie 7.MN (dz. ew. 14/20, 14/21);
- 4) dom jednorodzinny („Rządcówka”), XIX/XX w. - na terenie 7.MN (dz. ew. 14/24, 14/25);
- 5) ogród ozdobny, XVII –XIX w. - na terenie 1.UP i częściowo 1.UT/UR (dz. ew. 15, 14/72);
- 6) budynek gospodarczy (Spichlerz), XVIII w. – na terenie 1.UT/UR (dz. ew. 14/72).

2. Dla wskazanych obiektów zabytkowych nakazuje się zachowanie wyrazu architektonicznego.

3. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków - budynek gospodarczy (Spichlerz) – na terenie 1.UT/UR (dz. ew. 14/72), obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

4. W obszarze ogrodu ozdobnego nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej i funkcji ogrodu ozdobnego lub użytkowego.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacji

§ 14.

Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KD-Z, dróg lokalnych oznaczonych symbolem KD-L i dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D, wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 15.

Plan ustala **niepubliczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

W zakresie **urządzania terenów komunikacji**:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.;
- 2) ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;

- 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 17.

1. Ustala się **zasady realizacji miejsc do parkowania** dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników określonych poniżej:

- 1) minimum 3 miejsca 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;
 - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na 4 użytkowników zorganizowanych usług sportu, rekreacji czy turystyki;
 - 3) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować.
2. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok lub pasów postojowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL (dla których obowiązują przepisy odrębne);
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 19.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) nakazuje się projektowanie i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

§ 20.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

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

§ 21.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV i rozdzielni 15 kV liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych, wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych i biogazowni, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

W zakresie **łączności publicznej** dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu komunikacji publicznej na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 25.

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, odpadów sanitarnych, biodegradowalnych, chemicznych, wielkogabarytowych.

Rozdział 7.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 26.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
4. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27.

W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

Rozdział 9.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 28.

Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MN/U;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: UP, UP/US, UT/UR;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: R, Rz, Wr, Ws, ZL, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 29.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - c) zasady wykończenia elewacji budynków i dachów zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1300 m²**,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **70%**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **20%**,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,05**,
 - g) maksymalna wysokość:
 - **9,0 m** – dla budynków mieszkalnych,
 - **6,0 m** – dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - g) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkaniowych dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług,

- b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego lub usługowego, oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej (w sumie 2 budynki) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym,
 - d) zasady wykończenia elewacji budynków i dachów zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1300 m²**,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **70%**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **20%**,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,05**,
 - g) maksymalna wysokość:
 - **9,0 m** – dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - **6,0 m** – dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - h) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.UP:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny usług publicznych;**
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, w tym usług kultury (dom kultury, muzeum, biblioteka itp.) oraz kultu religijnego,
 - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) zasady wykończenia elewacji budynków i dachów zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **2000 m²**,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **70%**,

- d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **20%**,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,01**,
 - g) maksymalna wysokość:
 - **9,0 m** – dla budynków usługowych,
 - **6,0 m** – dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - h) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.UP/US**:

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji**;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, w tym usług kultury, edukacji oraz usług sportu,
 - b) ustala się realizację obiektów i urządzeń sportowych, w tym placów zabaw,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) zasady wykończenia elewacji budynków i dachów zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **2000 m²**,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **70%**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **20%**,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,01**,
 - g) maksymalna wysokość:
 - **9,0 m** – dla budynków usługowych,
 - **11,0 m** – dla hali sportowej,
 - **6,0 m** – dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - h) geometria dachów:

- dla budynków usługowych dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
- dla obiektów usług sportu dopuszcza się geometrię dachu dostosowaną do funkcji budynku;
- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.UT/UR**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług turystyki oraz usług nieuciążliwych z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej**;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki, agroturystyki oraz handlu z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej,
- b) dopuszcza się obiekty nieuciążliwej produkcji ogrodniczej,
- c) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych,
- d) zasady wykończenia elewacji budynków i dachów zgodnie z zasadami określonymi w § 8;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **2000 m²**,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **70%**,
- d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **20%**,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,6**,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,05**,

g) maksymalna wysokość:

- **9,0 m** – dla budynków usługowych,
- **6,0 m** – dla budynków garażowych i gospodarczych,

h) geometria dachów:

- dla budynków usługowych dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
- dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.Rz, 2.Rz, 3.Rz, 4.Rz, 5.Rz, 6.Rz, 7.Rz, 8.Rz, 9.Rz, 10.Rz, 11.Rz, 12.Rz, 13.Rz, 14.Rz, 15.Rz:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny użytków zielonych;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków i tymczasowego zagospodarowania.

§ 35.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.Wr, 2.Wr, 3.Wr, 4.Wr, 5.Wr, 6.Wr, 7.Wr, 8.Wr, 9.Wr, 10.Wr:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rowów;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z roślinnością okalającą,
 - b) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków i tymczasowego zagospodarowania.

§ 36.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.Ws, 2.Ws, 3.Ws, 4.Ws:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie wód powierzchniowych,
 - b) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków i tymczasowego zagospodarowania.

§ 37.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się przeznaczenie terenu na funkcje rolnicze, bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu.

§ 38.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami o lasach, w tym zgodnie z planami urządzenia lasów,

b) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i ochronie przyrody, edukacji, obiektów turystyki i rekreacji, związanej z działalnością Lasów Państwowych oraz parkingów i dróg służących działalności Lasów Państwowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu,

d) dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego - szlaków i ścieżek turystycznych w postaci trwale oznaczonych w terenie szlaków pieszych, szlaków i ścieżek rowerowych, szlaków narciarstwa biegowego, szlaków do jazdy konnej oraz pieszych ścieżek edukacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w obszarze oznaczonego na rysunku planu Rezerwatu "Las Pęcherski" (część terenów 3.ZL i 4.ZL) oraz w obszarze oznaczonej na rysunku planu strefy A graniczącej z Rezerwatem „Biele Chojnowskie” (część terenu 1.ZL), obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami odrębnymi.

§ 39.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z**:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy drogi zbiorczej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 1.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie ze stanem istniejącym: od 11,8 do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu 2.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie ze stanem istniejącym: od 12,0 do 18,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu 3.KD-Z szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie ze stanem istniejącym: od 12,7 do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L**:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy drogi lokalnej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 1.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu 2.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu 3.KD-L wyznacza się południową linię rozgraniczającą i teren wyznaczony pod drogę o szerokości od 5,3 do 6,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D**:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 1.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,1 do 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla terenu 2.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 do 52,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu 3.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenu 4.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 1.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 3.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 4.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,0 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenu 5.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,6 do 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla terenu 6.KDW szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 43.

Uchyła się Uchwałę Nr 359/XV/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 października 2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR w części nieobjętej rozstrzygnięciem wojewody WNP-I.4131.193.2019.MW1.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 45.

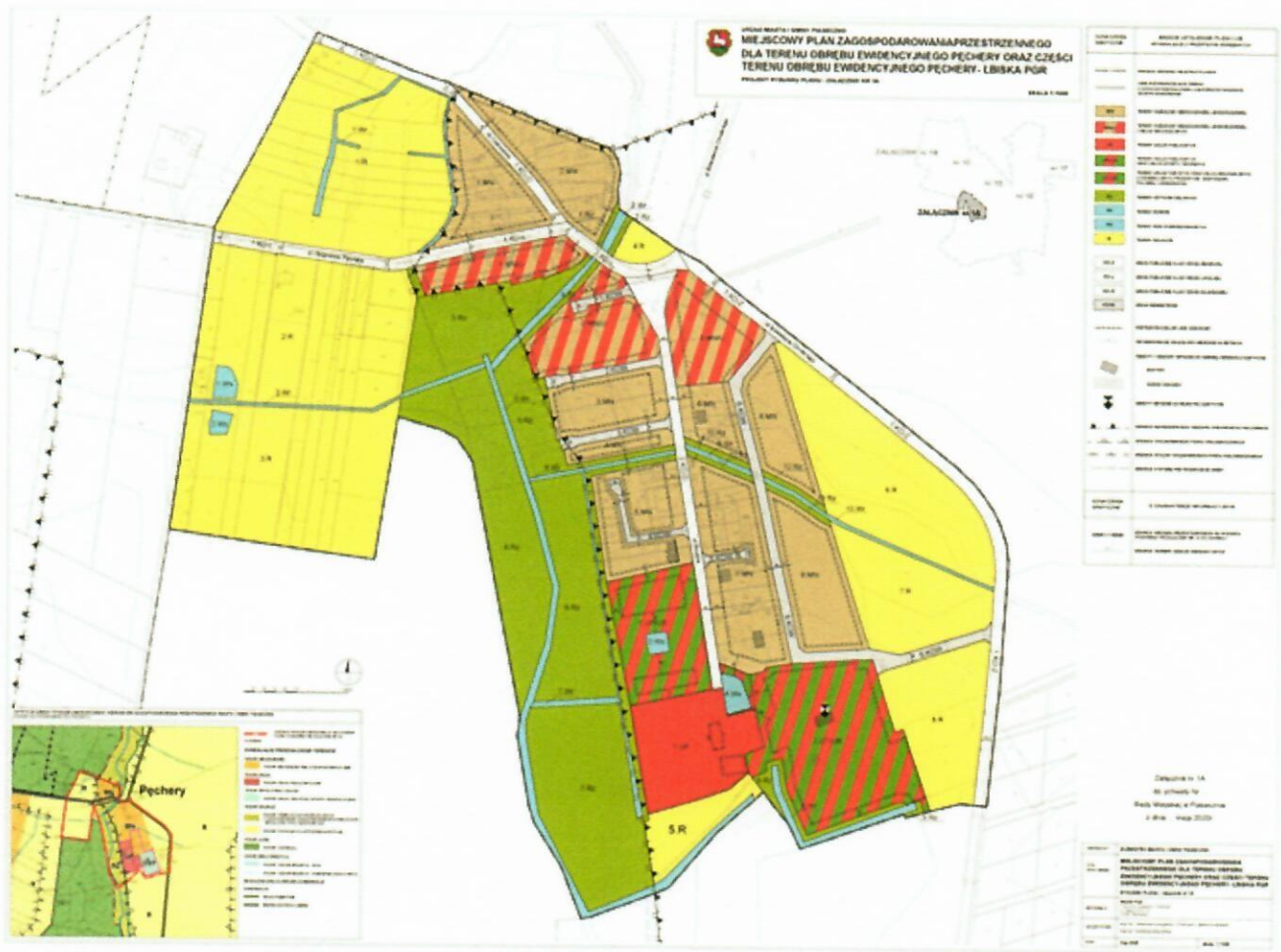
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

RADCA PRAWNY
Teresa Piekarczyk

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1B do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1C do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

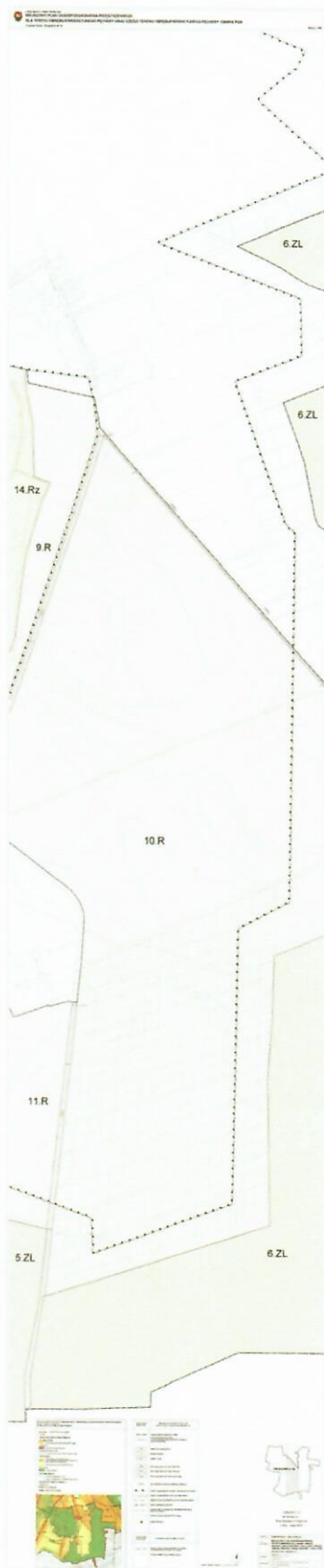
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1D do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

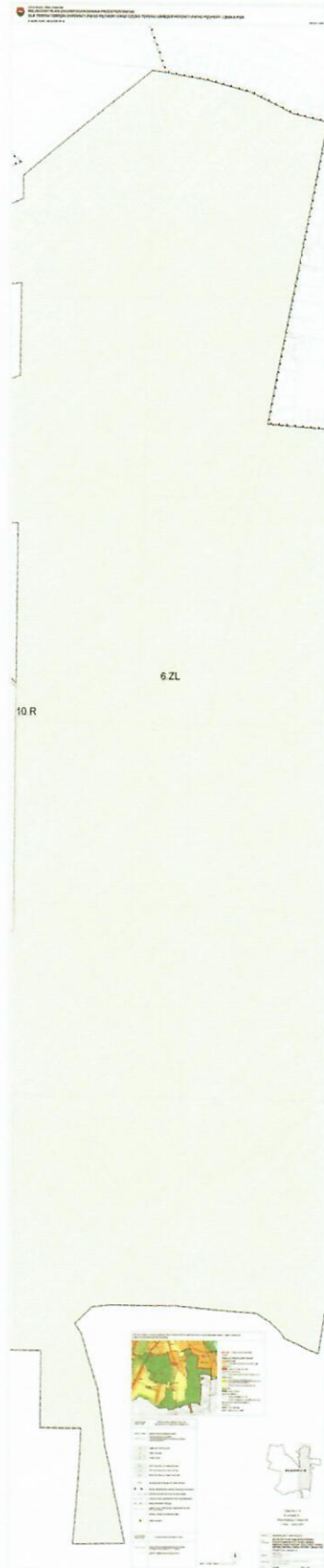
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1E do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

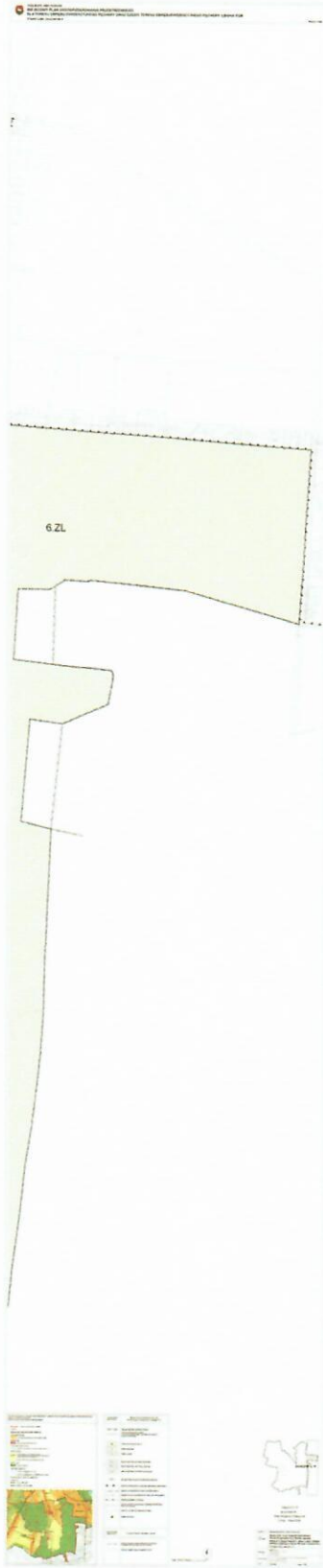
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1F do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2020 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. z 2020r. poz. 713) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR realizowanym na podstawie Uchwały Nr 718/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 roku, zmienionej uchwałą Nr 1567/LI/2014 z dnia 15 października 2014 roku, uchwałą Nr 1439/XLVII/2018 z dnia 16 maja 2018 roku oraz uchwałą Nr 215/IX/2019 z dnia 15 maja 2019 roku obejmują:

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

§ 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 postępowaniem 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 2020 r. poz. 833).
- 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 2019r. 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 2001r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437.), 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 2020 r. poz. 833).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 718/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery Łbiska PGR oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery Łbiska, zmienioną uchwałą Nr 1567/LI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 października 2014 roku, uchwałą Nr 1439/XLVII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 maja 2018 roku oraz uchwałą Nr 215/IX/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2019 roku. Planem objęto obszar położony w obrębie Pęczery oraz część obszaru położonego w obrębie Pęczery-Łbiska PGR o łącznej powierzchni ok. 1070 ha.

Plan miejscowy został przyjęty Uchwałą Nr 359/XV/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 października 2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR. W dniu 19 listopada 2019 r. rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.193.2019.MW1 Wojewody Mazowieckiego uchylił część planu w zakresie nieprawidłowej skali rysunków planu. Plan nie został skierowany do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

W następstwie rozstrzygnięcia nadzorczego zdecydowano ponownie skierować projekt planu do uchwalenia wprowadzając prawidłową skalę rysunków planu t.j. 1:1 000 oraz w § 43 tekstu planu uchylić uchwałę Nr 359/XV/2019 w części nie objętej rozstrzygnięciem wojewody.

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 2020 r. poz. 293) 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 w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- UP – tereny usług publicznych,
- UP/US – tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji,
- UT/UR - tereny usług turystyki oraz usług nieuciążliwych z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej;
- Rz – tereny użytków zielonych,
- Wr – tereny rowów,
- Ws – tereny wód powierzchniowych,
- R – tereny rolnicze,
- ZL – tereny lasów
- KD-Z – drogi publiczne klasy drogi zbiorczej,
- KD-L – drogi publiczne klasy drogi lokalnej,
- KD-D – drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
- KDW - drogi wewnętrzne.

W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę (MN, MN/U, UP, UP/US, UT/UR) w planie 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 m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oraz lasów i wód powierzchniowych.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony przyrody, walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony

gruntów

rolnych.

W stosunku do terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, plan wskazuje ich granice oraz ustala zasady zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tych terenów wynikające z obowiązujących przepisów powołujących te obszary. Ponadto uwzględniający wymogi ochrony przyrody, plan ustala m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ochronę przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochronę urządzeń melioracyjnych oraz wód powierzchniowych 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 grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), które w większości pozostawiono w rolniczym użytkowaniu. Dla 0,6521 ha użytków rolnych klasy III uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 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 gminy Piaseczno. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno obszar objęty planem położony jest w terenach:

- MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego
- UP – tereny usług publicznych
- UST – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek – wyłączone spod zabudowy
- R – tereny pozostałych użytków rolnych
- ZL – tereny lasów

Dla części obszaru objętego projektem planu obowiązuje uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego Nr 652/XXIX/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 listopada 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pęchery, Pęchery PGR.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę ustalenia obowiązującego planu, w tym zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. 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 oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień oraz wystąpiono o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 12 grudnia 2018 r. do 15 stycznia 2019 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 2020 r. poz. 283) Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgnięto 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.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery, projekt planu sporządza się „z uwagi na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego między innymi poprzez jednoznaczne wskazanie terenów podlegających inwestowaniu oraz ochronę terenów przyrodniczych.”

Zamierzeniem Gminy Piaseczno jest pełne pokrycie obszaru gminy planami, co pozwoli na jej kontrolowany rozwój, ochronę zasobów przyrodniczych oraz przyspieszy procesy inwestycyjne. Wyrazem tego jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery-Łbiska PGR

Dla terenu miasta i gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Dokument został sporządzony i uchwalony pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Data sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno wskazuje na to, że jest to dokument aktualny. Opracowanie dotyczące analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzone zostało podczas przygotowania projektu Studium do publicznego wglądu. W Studium zdecydowano o rezygnacji z terenów perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej na korzyść zachowania większości tych terenów w funkcji rolnej, co zostało odzwierciedlone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery.

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:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody 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;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- podsumowanie dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;
- dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty.

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

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały. 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396), 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

mgr inż. arch. Anna Alberska
GŁÓWNY SPECJALISTA

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia