

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę  
– etap VI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 20 20 r. poz. 713) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 20 20 r. poz. 293) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 126/VII/2007 z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 521/XXIV/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy Ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres ustaleń planu**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę - etap VI, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2.**

Planem objęto obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 3.**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ze względu na brak okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów określone numerem i symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 5.

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

### Rozdział 2.

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 6.

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony kolejnym numerem i symbolem literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe;
- 4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 6) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów małej architektury; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także urządzeń infrastruktury technicznej;

8) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

##### **§ 7.**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

##### **§ 8.**

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) PU - tereny usługowo – produkcyjne;
- 2) KDD - tereny komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej.

##### **§ 9.**

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

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

##### **§ 10.**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami do 15 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

##### **§ 11.**

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) nakazuje się stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub w odcieniach ugowych, beżowych, szarych lub w naturalnych kolorach materiałów tradycyjnych, takich jak cegła, kamień, klinkier, drewno, stal;
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakazuje się stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 12.**

W zakresie ochrony przyrody: obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 13.**

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - b) zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - c) garaży i parkingów samochodowych,
  - d) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - e) obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień;
- 4) Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

#### **§ 14.**

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;

5) 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 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

### **§ 15.**

Plan nie wskazuje obiektów zabytkowych podlegających ochronie oraz nie wskazuje terenów stanowisk archeologicznych.

## **Rozdział 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§ 16.**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału zgodnie z Działem III ustalenia szczegółowe.
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

### **§ 17.**

1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej, której północną linię rozgraniczającą wskazano na rysunku planu.
2. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Mokra, której zachodnią linię rozgraniczającą wskazano na rysunku planu.

### **§ 18.**

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 2) w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej wymienionej w pkt 1 ustala się wykonanie placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 3) dopuszcza się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

### **§ 19.**

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

- 1) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca do parkowania;
  - 2) dla zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej minimum 5 miejsc do parkowania;
  - 3) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne oraz jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych.
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 20.**

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

#### **§ 21.**

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32;
- 2) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

#### **§ 22.**

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnej do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø40;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 4) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

### § 23.

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.,
  - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych, studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju DN 160 zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 24.

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.

### § 25.

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) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 25, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 26.

W zakresie **łączności publicznej** :

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;

- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozrowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

#### § 27.

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 10.

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### § 28.

W zakresie **tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### Rozdział 11.

**Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości**

#### § 29.

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

- 1) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: PU;
- 2) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: KDD.

#### Rozdział 12.

**Ustalenia Szczegółowe**

#### § 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie **teren usługowo - produkcyjny**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz magazynowej.
3. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – **40%**;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – **60%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,8**;



4) maksymalna wysokość:

a) budynków w zabudowie usługowej i produkcyjnej – **11,0 m**,

b) magazynów – **8,0 m**,

c) garaży – **6,0 m**;

5) geometria dachu:

a) dla zabudowy usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **25°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,

b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,

c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

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

1) minimalna wielkość działki – **1 500 m<sup>2</sup>**;

2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0 m**.

5. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

### § 31.

Dla terenu komunikacji publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Pracka) – ustala się szerokość pasa drogowego 6m zgodnie z rysunkiem planu.

## USTALENIA KOŃCOWE

### § 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

### § 33.

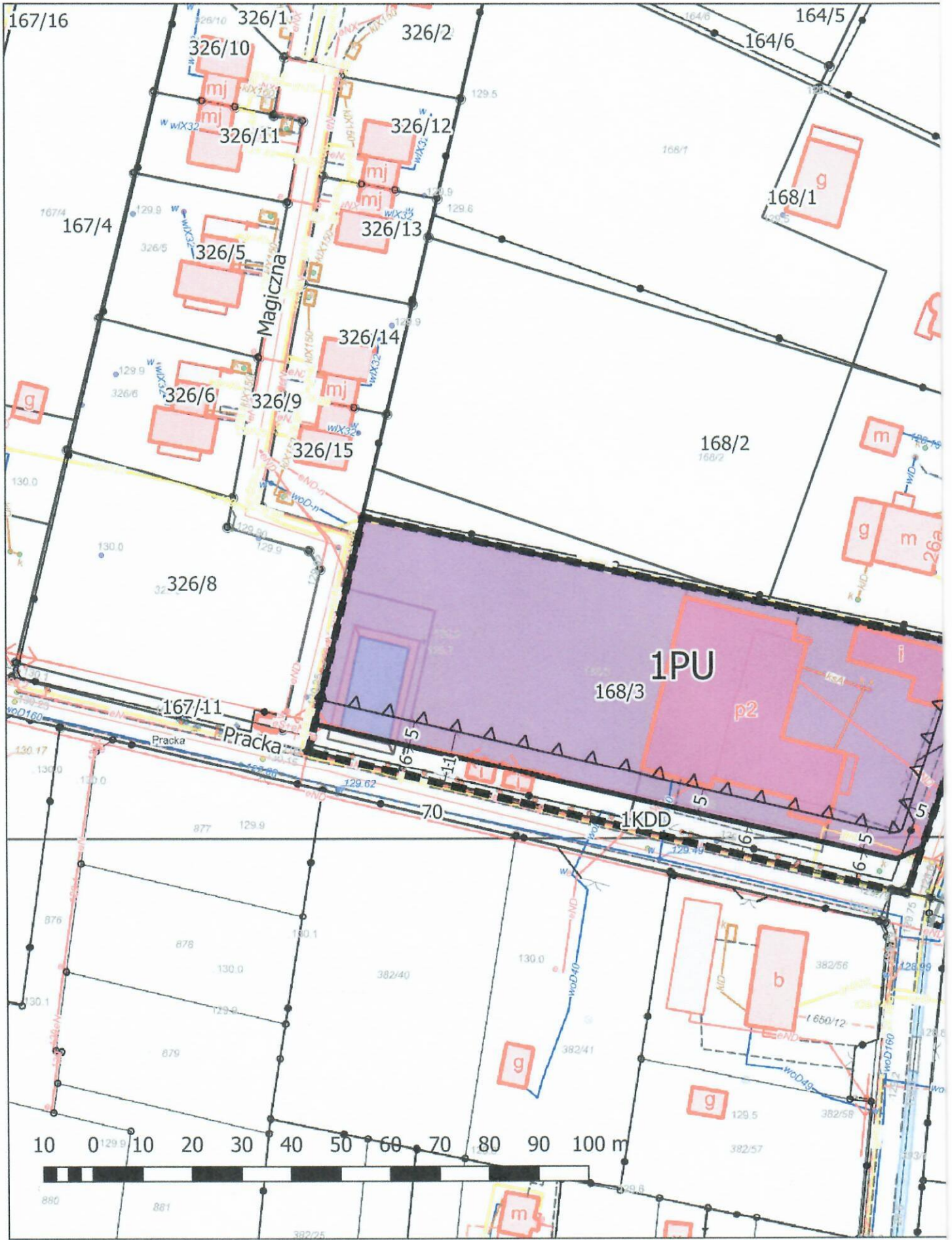
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### § 34.

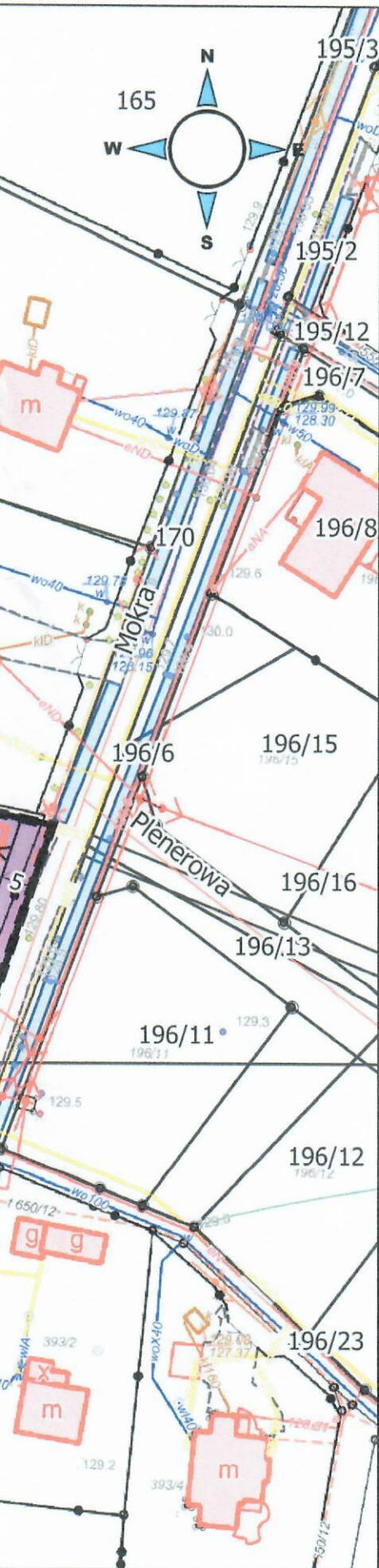
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Piasecznie*

Katarzyna Burczanuk  
  
RADCA PRAWNY



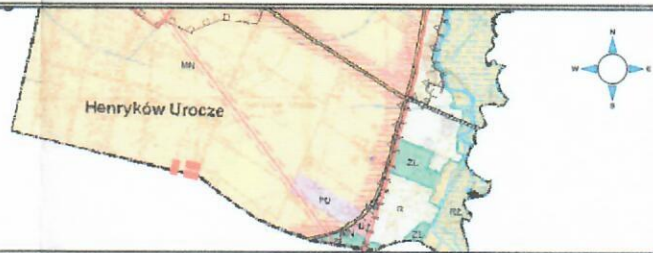
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia 1 czerwca 2020 r.



Gmina Piaseczno

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO HENRYKÓW UROCZE - ETAP VI

Orientacja na tle wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
 Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno



### Legenda

- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - wymiarowanie w metrach
- Przeznaczenie terenów:
- PU - tereny usługowo - produkcyjne
  - KDD - tereny komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

Sporządził:  
 Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Zespół autorski:  
 mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia  
 mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk  
 mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
 mgr inż. arch. Wanda Kubiak  
 mgr Wojciech Rosochacki  
 inż. Mateusz Wiatrzyk

**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 ((tekst jednolity Dz.U. z 20 20 r. poz. 713) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę, jedn. ewidencyjna 141804\_5 Piaseczno – obszar wiejski realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 126/VII/2007 z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 521/XXIV/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r.:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

2) inwestycje celu publicznego lub inwestycje związane z realizacją zadań własnych gminy, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty,

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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.

4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Henryków Uroczę - etap VI**

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr 126/VII/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków Uroczę zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 521/XXIV/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r., oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno”.

Obszar objęty planem „wsi Henryków Uroczę - etap VI” położony jest w południowo-zachodniej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 0,63 ha.

Powodem przystąpienia do planu było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla wsi Henryków Uroczę w granicach administracyjnych, gdzie dla części zachodniej obowiązuje MPZP podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 378/XXIV/2000 z 26.04.2000 r. z rysunkiem planu w skali 1:5 000 oraz dla części terenu na wschód od ul. Gromadzkiej do rzeki Jeziorki plan nie obowiązuje.

Według Studium podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie B - ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej w środkowej części wsi Henryków Uroczę, gdzie w obowiązującym studium przewiduje się tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego a jako funkcje towarzyszące dopuszcza się adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych..

Projekt planu podlegał trzykrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. W ustawowym terminie nie złożono żadnych uwag do ww. projektu w zakresie objętym „etapem VI”. Z uwagi na panującą pandemię COVID-19 zdecydowano o podjęciu uchwały, która dzieli obszar planu na sześć etapów. Etap VI projektu planu zdecydowano przedłożyć do dalszego procedowania t.j. przedstawienia do uchwalenia. Etap VI, w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 521/XXIV/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r., wyodrębniono na wniosek właściciela dotyczący działki ewidencyjnej nr 168/3 który planuje uruchomienie produkcji środków dezynfekcyjnych, niezbędnych w czasie aktualnej pandemii wirusa COVID-19 w istniejącym zakładzie produkcyjnym.

Zgodnie z ww. uchwałą etap VI obejmuje teren działek nr ew. 168/3 obręb Henryków Uroczę (Gmina Piaseczno, nr obrębu 141804\_5.0015) położonych przy ul. Mokrej i ul. Prackiej. Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu(WOCHK).

Zgodnie z założeniami studium obszar objęty planem – etap VI przeznaczono pod funkcje produkcyjno-usługowe, dopuszczone jako funkcja towarzysząca funkcji mieszkaniowej.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której wykazano, iż ustalenia projektu planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej

etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i gminy Piaseczno w tym :

- 1) o przystąpieniu do sporządzenia MPZP i zbieraniu wniosków do planu
- 2) o wyłożeniu do publicznego wglądu MPZP wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag
- 3) umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu .
- 4) Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu w terminach :
- 5) od 12.05.2016 r. do 11.06.2016 r. (I wyłożenie) i od 15.12.2016 do 16.01.2017 r. (II wyłożenie) dniach od 7 października 2019 r. do 8 listopada 2019 r. (III wyłożenie) gdzie nie wpłynęły uwagi dotyczące obszaru objętego planem.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

**z upoważnienia Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno**

**II ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Piaseczno**

**mgr inż. Robert Widz**

**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
INSPEKTOR**  
2020-06-13  
**mgr inż. Piotr Maksym Kaibarczyk**

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