

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach
ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR - etap VIII**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021 r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR - etap VIII, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

2. Planem objęto obszar ograniczony:

- 1) od wschodu: wschodnią granicą obrębu Jazgarzew do północnego narożnika dz. ew. nr 612;
- 2) od południa: od północnego narożnika dz. ew. nr 612, południową granicą obrębu Jazgarzew do linii wyznaczonej na dz. ew. nr 598, stanowiącej przedłużenie wschodniej granicy dz. ew. nr 695;
- 3) od zachodu: linią wyznaczoną na dz. ew. nr 598, stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy dz. ew. nr 695, następnie na odcinku 30,0 m w kierunku północno wschodnim wzdłuż południowo wschodniej granicy dz. ew. nr 597, następnie w kierunku północno zachodnim, załamując się na północno zachodniej granicy dz. ew. nr 567, kierując się przez wschodni granicznik dz. ew. nr 500/5 do południowej granicy dz. ew. nr 489, kierując się przez wschodni granicznik dz. ew. nr 478, następnie linią wyznaczoną granicą dz. ew. nr 478 do południowego granicznika dz. ew. nr 462/6;
- 4) od północy: od południowego granicznika dz. ew. nr 462/6, północną granicą dz. ew. nr 463, wzdłuż wschodniej granicy dz. ew. nr 462/7, południowo wschodnią granicą dz. ew. nr 454, następnie na jej przedłużeniu – do wschodniej granicy obrębu Jazgarzew.

§ 2.

2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną wysokość zabudowy, z wyłączeniem maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

3. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiary w metrach;
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;

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

§ 4.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla jednostek przestrzenno gospodarczych (miasto, wieś, osiedle, zakład przemysłowy) w zakresie elektroenergetyki, gospodarki wodno ściekowej, energetyki cieplnej, gazownictwa, usuwania odpadów, telekomunikacji i tym podobne;
- 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) **systemie wspomagającym system przyrodniczy gminy** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w celu wzmocnienia funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy, wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

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

§ 7.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) R – teren rolniczy;
- 2) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Ustala się zasadę zagospodarowania tego obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

§ 10.

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;
- 4) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień;
- 5) dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego;
- 6) obszar planu znajduje się w granicach systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy.

§ 11.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 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 kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami;

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 i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13.

Ustala się przebieg linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

W zakresie urządzania terenu komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczną drogę klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji publicznej drogi klasy zbiorczej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w przypadkach określonych w pkt. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;
- 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.

§ 17.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 40;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych.

§ 18.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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.

§ 19.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 20.

W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną i gaz**:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza.

§ 21.

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 22.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Rozdział 9.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 10.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 24.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów R i KDZ: 0%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1R** ustala się przeznaczenie - teren rolniczy.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz utrzymywania funkcji rolniczej;
 - 2) dopuszczenie utrzymania oraz modernizacji i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 15 pkt. 3;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 15 pkt. 2
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych przy uwzględnieniu ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 26.

Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości zmiennej od 4,7 do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 28.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29.

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

Magdalena Żukowska-Otręba

Radca Prawny

WA/4499

Id: C9FDC6C5-2EEF-4B92-89B5-A44031F55F94. Projekt

Strona 7



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA PĘCHERSKA PGR - ETAP VIII



ODMOWIŁY PRZEZNACZENIE TERENÓW TERENY NIEZAGOSPODAROWANE - teren niezagospodarowany - teren przeznaczony do zagospodarowania - teren przeznaczony do zagospodarowania - teren przeznaczony do zagospodarowania TERENY WYKORZYSTANE - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów TERENY WYKORZYSTANE DO CELÓW - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów TERENY WYKORZYSTANE DO CELÓW - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów	WYKORZYSTANIE TERENÓW I FUNKCJONALNA WYKORZYSTANIE TERENÓW - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów AKTUALNA SITUACJA - teren aktualnie wykorzystywany - teren aktualnie wykorzystywany - teren aktualnie wykorzystywany WYKORZYSTANIE TERENÓW - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów - teren wykorzystany do celów	SYMBOLY I OZNACZENIA - symbol - symbol - symbol PRZEZNACZENIE TERENÓW - teren przeznaczony do celów - teren przeznaczony do celów - teren przeznaczony do celów	POLYKONTOUR - kontur - kontur - kontur ODMOWIŁY PRZEZNACZENIE TERENÓW - teren niezagospodarowany - teren przeznaczony do zagospodarowania - teren przeznaczony do zagospodarowania ODMOWIŁY PRZEZNACZENIE TERENÓW - teren niezagospodarowany - teren przeznaczony do zagospodarowania - teren przeznaczony do zagospodarowania
--	---	--	--



1R

Legenda:

oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiary w metrach

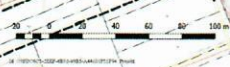
przeznaczenie terenów:

- R - teren rolniczy
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym

- linie rozgraniczające drogi klasy zbiorczej poza planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓŁKA PĘCHERSKA PGR - ETAP VIII	
OSIADKA: 100-20020101	SKALA: 1:1000
Wykonany: 2012	Wzrost: 2012
Opisany: 2012	Wzrost: 2012
Uwagi: 2012	Wzrost: 2012



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2022

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR - etap VIII dotyczy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 25.10.2021 r. do 26.11.2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Inicjały (nazwisko i imię) zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	2021-11-09	B.D.	Przesunięcie zabudowy na działce nr ew. 565/4.	565/2, 565/4	1 R		nieuwzględniona		nieuwzględniona		W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno działka nr ew. 565/4 jest przeznaczona pod tereny pozostałych użytków rolnych (R) w miejscu, w którym wnioskodawca chce przeznaczyć ją pod zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium nie ma możliwości przesunięcia terenu pod zabudowę mieszkaniową na ww. działce.
2	2021-12-14	K.T	Przeznaczenie działek o nr ew. 590, 372, 344, 540, 589 i 612 w całości na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	590, 372, 344, 540, 589, 612	1 R		nieuwzględniona		nieuwzględniona		Działki o nr ew. 372, 344 i 612 zlokalizowane są w całości poza granicą obszaru opracowania. Część działki nr ew. 540 i 589 znajduje się w granicach opracowania. Działka nr ew. 590 i

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 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR - etap VIII, realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021r.:

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

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021 r. oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 37 ha.

Powodem przystąpienia do planu było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), gdzie dla części wsi Jazgarzew obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/1999 z dnia 26.05.1999 r. ze zmianami, natomiast dla części wsi Wólka Pęcherska – obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 979/XLVI/2001 z dnia 24.10.2001r.

Ww. plany miejscowe wymagają aktualizacji, zgodnie ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi. Projekt planu przewiduje eliminację niekorzystnych ustaleń dotychczas obowiązujących planów, poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń w zakresie ochrony środowiska, ładu przestrzennego, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Z uwagi na złożoność problematyki planistycznej na obszarze objętym projektem planu, umożliwiono uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR w podziale na osiem etapów.

Na części terenu – objętego etapem VIII – nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Jest to teren, który należy chronić przed presją urbanistyczną, z uwagi na przeznaczenie w studium pod funkcje rolne oraz występowanie inwestorów o decyzje WZiZT.

Założeniem projektu planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy Piaseczno ujętej w studium z 2014 r. oraz obowiązujących przepisów.

Prawie cały obszar planu stanowią kompleksy gruntów rolnych w obszarze 1R.

Według Studium, podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie C - ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, w podstrefie C-3 –rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 25 października 2021 r. do 26 listopada 2021 r., uwagi można było składać do 17 grudnia 2021 r. Złożono dwie uwagi do planu, które zostały nieuwzględnione, gdyż naruszałyby ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, z którymi plan miejscowy nie może być sprzeczny.

Zgodnie z założeniami Studium ustalono funkcje dla poszczególnych obszarów. Wyodrębniono teren bez prawa zabudowy - teren rolniczy. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na drodze publicznej klasy zbiorczej (KDZ).

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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 :

- o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu;
- o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

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.

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
Wydział Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Magdalena Kabala-Rybicka
inspektor ds. planowania przestrzennego

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