

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław
dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) w związku z uchwałą Nr 532/XXV/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław w gminie Piaseczno dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.**

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1.

Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) 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 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar działek o nr ew. 119/4 i 119/19 położonych w Józefosławiu;
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną

- liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
 - 10) kolorystykę obiektów budowlanych;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone 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.

1. Ilekroć 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 oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, 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 elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową, czyli część powierzchni użytkowej przeznaczonej do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części;
- 7) 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;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność 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 roślinność;
- 9) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce budowlanej;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki;
- 11) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość sumy powierzchni zabudowanej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni tej działki;
- 12) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 13) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) 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;
- 15) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla jednostek przestrzennego gospodarczych (miasto, wieś, osiedle, zakład przemysłowy) w zakresie elektroenergetyki, gospodarki wodno-ściekowej, energetyki cieplnej, gazownictwa, usuwania odpadów, telekomunikacji i tym podobne;
- 16) systemie NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci -Y, czerwieni -R, błękitu -B i zieleni -G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych.
- 17) 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, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte

w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
2. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym.

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8.

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
 - 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) przeznaczonej na dojazd;
 - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.

§ 9.

Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

§ 10.

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 11.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. nakazuje się zachowanie 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. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
7. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
8. Nakazuje się retencję wód opadowych i roztopowych i zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej.
9. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.

§ 12.

1. Ustala się stosowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym teren MW/U kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 14.

1. Wskazuje się:
 - 1) zachodnią linię rozgraniczającą publicznej drogi klasy zbiorczej (ul. Julianowska), stanowiącej element publicznego układu komunikacji drogowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) północną linię rozgraniczającą publicznej drogi klasy dojazdowej (ul. XXI- wieku), stanowiącej element publicznego układu komunikacji drogowej, zgodnie z rysunkiem planu,
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy drogi zbiorczej, klasy drogi lokalnej, klasy drogi dojazdowej, położone poza obszarem objętym planem,
3. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 15.

1. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny
 - 2) dla zabudowy usługowej- nie mniej niż 3 miejsce do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług;
2. Ustala się nakaz realizacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla obiektów, o których mowa w ust.1.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16.

Ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

§ 17.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków.

§ 19.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
 - b) z terenów dróg, parkingów 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;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż $\phi 160$;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;

§ 20.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego 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) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych; wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż DN40 dla sieci niskiego ciśnienia oraz nie mniej niż DN15 dla sieci średniego ciśnienia;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej 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.

§ 23.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych;
- 2) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) nakaz zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie;
- 4) obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranie selektywne, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24.

1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, jako tymczasowe zagospodarowanie terenu.
2. Termin tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się na 20 lat od czasu wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 10.

Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 25.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U- 25%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 26.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) usługi nieuciążliwe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej 70%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- f) maksymalną wysokość zabudowy – 14 m;
- g) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachu 25° – 45°;
- h) materiały wykończeniowe odpowiednie do przyjętej geometrii dachu, w tym dachy płaskie z urządzoną zielenią.
- i) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
 - kolorystyka obiektów budowlanych powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
 - nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych w tonacjach bieli, szarości, beży - barwy w przedziale Y - R (w oparciu o system NCS); przy czym barwy powinny zawierać się w przedziałach od 0000 do 3030 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 30% czerni w barwie, oraz nie więcej niż 30% chromatyczności, z uwzględnieniem tiret czwartego;

- dopuszcza się akcentowanie detali, powierzchni elewacji nie większych niż 20% poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu;
 - dopuszcza się zastosowanie materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, silikatowa, drewno, stal, szkło;
 - dopuszcza się zastosowanie okładzin z konglomeratów kamiennych i kompozytów drewnianych,
 - nakaz stosowania dla dachów spadzistych kolorów: grafit, czerwień, brąz;
 - dopuszczenie obsypywania piwnic budynków ziemią, przy zachowaniu warunków spływu powierzchniowego i maksymalnej wysokości zabudowy;
 - zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
 - nakaz realizacji garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału - 900m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału - 20 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°
- 4) nakaz zaspokojenia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 15;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 27.

Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1286/XLIII/2018 z dnia 17.01.2018 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi części wsi Józefosław III – część I.

§ 28.

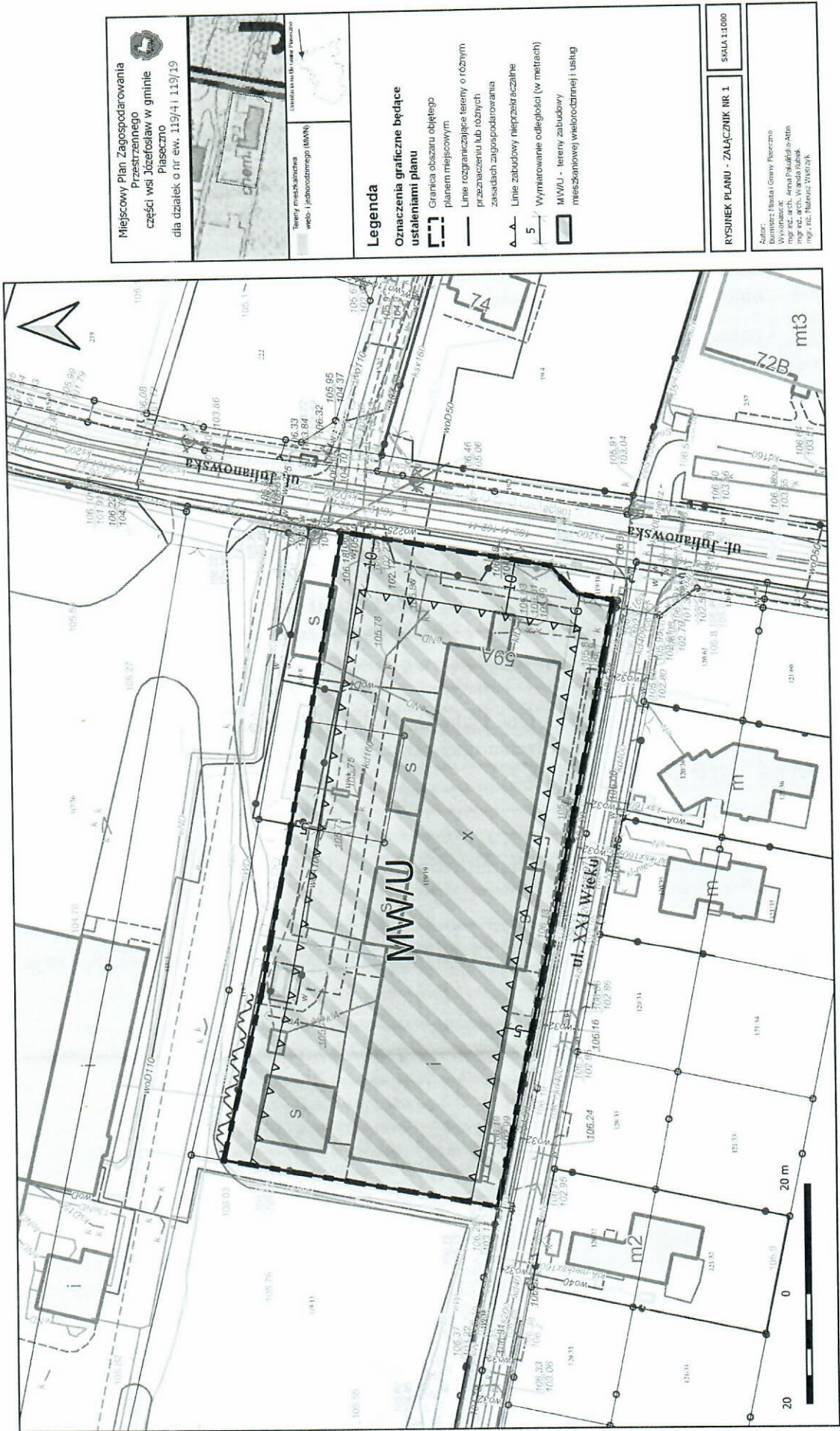
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 29.

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


Katarzyna Burczaniuk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 2022



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w 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 , zadania własne gminy.

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie realizowanym na podstawie uchwały Nr 532/XXV/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław w gminie Piaseczno dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają granice działek o nr ew. 119/4 i 119/19, traktowane są 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 2001r. 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.

§ 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. 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., 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia r.

Zalacznik3.gml

**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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Plan realizowany na podstawie uchwały Nr 532/XXV/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław w gminie Piaseczno dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają granice działek o nr ew. 119/4 i 119/19. Obszar realizowanego planu stanowi teren w pełni zagospodarowany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Dotychczasowe użytkowanie i przeznaczenie tego terenu jest zgodnie z wcześniejszym planem zatwierdzonym Uchwałą nr 561/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.02.1998 r., w którym powyższe działki zlokalizowane były na terenach przemysłu, drobnej wytwórczości i składów (D12-P/S) Plan dopuszczał ponadto na tych terenach lokalizację usług, handlu, rzemiosła i administracji, a także terenów zieleni. W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III – część I, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1286/XLVIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17.01.2018 r., działki o nr ew. 119/4 i 119/19 zostały przeznaczone pod usługi (5U).

W realizowanym planie rozszerzono przeznaczenie terenu usługowego o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz dopuszczono tymczasowe zagospodarowanie terenu poprzez wykorzystanie terenów i obiektów objętych realizowanym planem w sposób dotychczasowy, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy. Termin tymczasowego zagospodarowania terenu ustalono się na 20 lat od czasu wejścia w życie niniejszego planu.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

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 łądem 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 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech

elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Plan nie dotyczy zmiany ustaleń w zakresie ochrony środowiska. Ustalenia ogólne, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczeń wynikających z położenia w strefach ochrony, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej pozostają bez zmian. Powyższy plan pozostaje bez wpływu na poszczególne komponenty środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi. Plan dotyczy przeznaczenia działek objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zgodnie z ustaleniami studium, w granicach obszaru objętego planem. W związku z powyższym nie przewiduje się aby plan mógł przyczynić się do wystąpienia oddziaływań znaczących dla środowiska.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne .

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .

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 zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu. Przedmiotowa zmiana planu uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014 obszar objęty planem znajduje się w strefie intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A), w strefie A-4 w terenach o dominacji mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN). Dla terenów o dominacji mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN) w strefie A-4 obejmujących obszary obrębów geodezyjnych Józefosław i Julianów w pasie między ulicami Geodetów i Julianowską do Kanału Jeziorki dopuszcza się rozwój funkcji usługowych (publicznych i komercyjnych) i handlowych dla społeczności lokalnej. Jednocześnie w obszarze tym utrzymuje się istniejące tereny usługowe i produkcyjne. Dla adaptowanych terenów usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym dopuszcza się możliwość ich rozbudowy.

Realizowany plan został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno .

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia planu obwieszczono o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomiono instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu. Następnie po opracowaniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **28 stycznia 2022 r. do 28 lutego 2022 r.**

Jednocześnie została przeprowadzona 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 . Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono uwag.

Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie Komisji Urbanistycznej.

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

1)Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno i uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29.10.2014

2)Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zmiana planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym 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 1 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 o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

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

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