

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

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 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. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 1170/XXXIX/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta, zmienionej uchwałą Nr 945/XLVII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r., 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesznień;
- 6) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 7) SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 8) SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 9) rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego;
- 10) zabytkowe budynki objęte ochroną w planie;
- 11) rejon lokalizacji szpaleru drzew;
- 12) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 13) główne wejście do parku;
- 14) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica układu urbanistycznego miasta Piaseczna wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
 - c) Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
 - d) Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
3. 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. Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - 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 dozorcu 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;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwieszń** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające maksymalny zasięg usytuowania części budynku realizowanej jako nadwieszanej nad terenem IKPJ i IZP;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% lica ścian frontowych budynków, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny. 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;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć dodatkowy wskaźnik urbanistyczny, liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 13) **nadwieszeniu** – należy przez to rozumieć wysunięcie przed lico ściany części budynku powyżej kondygnacji parteru;
- 14) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
- 15) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 16) **elementy wodne** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 17) **indywidualnym akcentie architektonicznym** - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, jak również zastosowanie detalu architektonicznego, które skupiają uwagę obserwatorów;

18) **pierwotnych elementach wystroju** - należy przez to rozumieć elementy, które pochodzą z okresu budowy, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, wyróżniające się przestrzennie na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym historyczne materiały i kolory wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczno - sztukatorskiego, ornamenty i inne ozdobne motywy i kształty przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, atyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe wraz z historycznym rozplanowaniem i podziałem stolarki okiennej i drzwiowej.

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 cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**;
- 2) tereny zieleni urządzonej parkowej, oznaczone symbolem **1ZP i 2ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD**.
- 5) teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi.

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

§ 8. 1. Ustala się oznaczone i wymiarowane na rysunku planu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszów,

2. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Określa się w planie strefę zabudowy śródmiejskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, której granice obejmują tereny oznaczone symbolami od 1MW/U do 3MW/U.

4. Dla strefy zabudowy śródmiejskiej o której mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

6. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, szafy zasilające oświetlenie.

7. Zakazuje się lokalizacji na dachach urządzeń łączności publicznej przekraczających wysokość stanowiącą 1/3 wysokości budynku, na którym mają być realizowane.

8. Nakazuje się realizację usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

9. Nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych budynków w sposób podkreślający historyczny układ działek na terenach 1MW/U i 3MW/U w miejscach wyznaczonych obowiązującą linią zabudowy.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 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 lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

7. Nakazuje się stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

8. Ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, lokalizacja projektowanego szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.

§ 10. 1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy czym:

- 1) tereny 1MW/U do 3MW/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 2) tereny 1ZP i 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),

2. W obszarach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustawie Prawo Wodne.

Rozdział 7.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 13. 1. Wskazuje się historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczno wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 8/2021 z dnia 22.01.2021 r. pod numerem **A/1620**.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty zabytkowe:

1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- a) dom przy ul. Warszawskiej 2 oznaczony na rysunku planu literą A;
- b) dom (obecnie budynek usługowy) przy placu Piłsudskiego 3 oznaczony na rysunku planu literą B;
- c) dom przy planu Piłsudskiego 4 oznaczony na rysunku planu literą C;
- d) kamienica przy placu Piłsudskiego 5 oznaczona na rysunku planu literą D;
- e) mykwa przy skrzyżowaniu ul. Zgoda i ul. Rynkowa oznaczona na rysunku planu literą E;
- f) kamienica przy ul. Sierakowskiego 7 oznaczona na rysunku planu literą F.

2) nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- a) budynek dawnej łaźni przy ul. Sierakowskiego 11 oznaczony na rysunku planu literą G.

4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania historycznej wysokości zabytku;
- b) zachowania bryły budynku,
- c) zachowania geometrii dachu,
- d) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych;
- e) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- f) stosowania historycznej kolorystyki elewacji,
- g) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych,

2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony podwórzowej przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące 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 **MW/U**:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 14 m;
- 3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

3. Dla pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**,
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**,
- 4) tereny zieleni urządzonej parkowej **1ZP i 2ZP**;

2. Nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. 1. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD oraz publicznego ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 1KPJ.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem.

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek, w którym realizowane będą lokale użytkowe.

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc do parkowania wynikających z minimalnych wskaźników:

- 1) w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanej na terenach MW/U,
- 2) w przypadku odbudowy budynku na terenach MW/U.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej 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,

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do kanalizacji deszczowej po jej realizacji - przekrój przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniej niż $\phi 160$;
- 2) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 3) z terenów dróg publicznych, 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.

§ 22. 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.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 4) przekrój przewodu sieci ciepłowniczej – nie mniej niż $\phi 150$;
- 5) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 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 oraz ustaleń określonych w §8 ust. 6 i ust. 7 oraz §13 ust. 4 pkt 2.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 13.

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

§ 27. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** - w wysokości 25%;
- 2) drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – w wysokości 0,1%;
- 3) drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** – w wysokości 0,1%;
- 4) publicznego ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** - w wysokości 0,1%;

5) zieleni urządzonej parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP** – w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II. **Przepisy szczegółowe**

§ 28. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
- c) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
- d) zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80% ;
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,0
- f) maksymalna wysokość:
 - budynków objętych ochroną w planie – zgodnie z §13,
 - pozostałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m z zastrzeżeniem, że w strefie SF1 – 11 m oraz w strefie SF2 – 13 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
- g) geometria dachów:
 - dla budynków objętych ochroną – zgodnie z §13,
 - dla pozostałej zabudowy dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków.
- h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - dla budynków objętych ochroną w planie – zgodnie z §13,
 - dla pozostałej zabudowy - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli,

i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;

j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu.

§ 29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
- c) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
- d) parking wielopoziomowy;
- e) zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 90% ;
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;
- e) maksymalna wysokość:
 - budynków objętych ochroną w planie – zgodnie z §13,
 - pozostałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m,
 - pozostałej zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych – 18 m,
 - pozostałej zabudowy usług publicznych – 25 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
- f) geometria dachów:
 - dla budynków objętych ochroną – zgodnie z §13,
 - dla pozostałej zabudowy: dowolna,
- g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - dla budynków objętych ochroną w planie – zgodnie z §13,
 - dla pozostałej zabudowy - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli,
- h) indywidualny akcent architektoniczny, w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu;
- i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;
- j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnymi i w narożnikach na styku z terenem 1ZP, w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu;
- k) dopuszcza się zastosowanie nadwieszenia zabudowy z terenu 2MW/U nad terenem 1ZP i 1KPJ zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszzeń.

§ 30. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa usługowa;
 - c) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
 - d) zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:15%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,
 - e) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej –14,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
 - f) geometria dachów:

- dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków,

- dopuszcza się dachy płaskie,

g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli,

h) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku,

i) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu.

§ 31. Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleni urządzonej parkowej;

b) ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw;

c) elementy wodne;

d) wody powierzchniowe;

e) urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) nakaz zachowania ciągłości połączenia komunikacyjnego terenu 1ZP z terenem 1KPJ;

3) dopuszcza się realizację nadwieszonych zabudowy z terenu 2MW/U zgodnie z wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszonych;

4) dla nadwieszenia, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się realizację w poziomie terenu jedynie słupów konstrukcyjnych niekolidujących z urządzeniami komunikacyjnymi;

5) dla nadwieszenia o którym mowa w pkt 3 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 90%,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0,

d) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m,

- zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych – 18 m,

- zabudowy usług publicznych – 25 m,

e) geometria dachów: dowolna,

f) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli;

6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 32. Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleni urządzonej parkowej;

b) ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw;

c) elementy wodne;

d) wody powierzchniowe;

- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - b) ukształtowanie głównego wejścia do parku w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 33. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu **1KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 34. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu **1KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szpalery drzew w rejonach lokalizacji szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 35. Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) publiczny ciąg pieszo jezdny;
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) dopuszcza się realizację nadwieszonych zabudowy z terenu 2MW/U zgodnie z wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszonych;
- 4) dla nadwieszenia o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się realizację w poziomie terenu jedynie słupów konstrukcyjnych niekolidujących z urządzeniami komunikacyjnymi;
- 5) dla nadwieszenia o którym mowa w pkt 3 wskaźniki zagospodarowania zgodnie z § 31 pkt 5 z wyłączeniem wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, który ustala się w wysokości 100%;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 36. Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1439/XLVIII/2010. z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Żeromskiego, Kilińskiego, Sierakowskiego, Warszawską, Młynarską i Puławską (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14.10.2010 nr 177 poz. 4579) wraz z późniejszymi zmianami.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

Magdalena Żukowska-Dzięba

Radca Prawny

17A/4499



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II



Orientacja na tle Gminy Piaseczno

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	POLITYKA PRZESTRZENNA
TERENY MIESZKANIOWE	STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
Strefy mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW)	A 1-4 Strefa renowacji i modernizacji
TERENY WARSZTATÓW	B 1-4 Strefa o znaczeniu historycznym i kulturowym
Strefy usług publicznych (UP)	C 1-4 Strefa o znaczeniu historycznym i kulturowym
Strefy usług publicznych (UP) - w strukturach mieszkalnych	D 1-4 Strefa o znaczeniu historycznym i kulturowym
TERENY WÓD OZWARTYCH	Strefa kultury i sztuki (K)
Strefy usług publicznych - oświadczenia	Strefa kultury i sztuki (K) - w strukturach mieszkalnych
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA
Strefy usług publicznych - oświadczenia	Obszary wymagające przekształcenia
Strefy usług publicznych - oświadczenia	

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązujące linie zabudowy
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwieszzeń
- ↔ wymiarowanie odległości (w metrach)
- SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy
- SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy
- rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego
- zabytkowe budynki objęte ochroną w planie
- rejon lokalizacji szpaleru drzew
- rejon lokalizacji usług w parterach budynków
- ➔ główne wejście do parku

Przeznaczenie terenu:

- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- ZP - teren zieleni urządzonej parkowej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
- KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

Oznaczenia graficzne obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- granica historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczno wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
 - Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie
 - Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II

RYSunek PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	23.09.2022	Gmina Wyznaniowa Żydowska w Warszawie ul. Twarda 6 00-950 Warszawa	4 1. Dopuszczenie dla budynku stanowiącego mykwę (na rysunku planu oznaczony literą „E”) nadbudowy, i w jej ramach zmiany bryły budynku i jego elewacji.	5 52/6 obręb 20	6 Budynek mykwy wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w planie oznaczony na rysunku planu literą „E” Zasady ochrony w §13 ust. 4 o treści: „4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się: 1) nakaz: a) zachowania historycznej wysokości zabytku; b) zachowania bryły budynku, c) zachowania geometrii dachu, d) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych; e) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, f) stosowania historycznej kolorystyki elewacji, g) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych, 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.	7 Uwaga uwzględniona	8 Uwaga nieuwzględniona	9 Uwaga uwzględniona	10 Uwaga nieuwzględniona	11 Budynek mykwy stanowi świadectwo dziedzictwa kulturowego, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wobec czego został objęty ochroną w planie, podobnie jak inne budynki, np. niska zabudowa przy Rynku. Projekt planu z zawartymi w nim zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego uzyskał pozytywne uzgodnienie z konserwatorem zabytków.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres 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 nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>2. Ustalenie 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla nieruchomości.</p> <p>3. Wprowadzenie na terenie nieruchomości (we wschodnim narożniku) dodatkowego „indywidualnego akcentu architektonicznego”, który jednocześnie będzie mógł stanowić dominantę wysokościową o wysokości do 21 m i dostosowanie wskaźnika intensywności zabudowy.</p>	52/6 obręb 20	<p>Wskazniki miejsc do parkowania w §17 ust. 1 pkt 1 o treści: „1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;”</p>		nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Wskaźnik zastosowany w planie wynika wprost z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego plan miejscowy nie może naruszać.</p> <p>Na rysunku planu wskazano obligatoryjne miejsca wymagające podkreślenia (wejście do parku i zakończenie ulicy Zgoda). Brak symbolu akcentu nie wyklucza możliwości wyróżnienia narożnika działki zgodnie z przywołaną definicją, w tym wyróżnienie wysokości w ramach dopuszczalnych maksymalnych</p>

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia 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	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. Oznaczenie na rysunku planu obszaru na którym indywidualny akcent architektoniczny może być zlokalizowany.	-	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	wysokości dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Definicja indywidualnego akcentu architektonicznego nie wskazuje, że ma on stanowić dominantę wysokościową. Wskazane na rysunku planu symbole indywidualnego akcentu architektonicznego w sposób jednoznaczny wskazują miejsce wymagające podkreślenia takim akcentem. Są to główne wejście do parku oraz zakończenie ulicy Zgoda.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2022 r.

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

W planie miejscowym nie wprowadzono nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego nie ustala się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - etap II został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 1170/XXXIX/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta, zmienioną uchwałą Nr 945/XLVII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r.

Powodem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym rozgraniczenie poszczególnych występujących tu funkcji, a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej całego obszaru w pełnej zgodności z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, poprzez przyjęcie jednorodnych ustaleń planu zgodnych z obecnym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta Piaseczno i obejmuje obszar pomiędzy ulicami Sierakowskiego i Warszawską, Chyliczkowską, Zgoda oraz terenami przyległymi do rzeki Perełki o powierzchni ok. 3,2 ha.

Według Studium podjętego Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. – obszar planu usytuowany jest w strefie intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A), w strefie A-1, to jest strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno z planowanym rozwojem usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto. Wyznaczone są na tym obszarze głównie tereny o dominacji mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW), a jako funkcje towarzyszące wskazano usługi publiczne i komercyjne. Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, a także wskazanie dodatkowych zasad zagospodarowania terenu wzmocniających śródmiejski charakter obszaru planu;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży i parkingów, zakaz wprowadzania ścieków do wód i do gruntu, zakaz lokalizacji obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami ZP i MW/U;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie ochroną w planie obiektów zabytkowych i wprowadzenie zapisów dotyczących zasad zachowania tych obiektów;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. nakaz stosowania rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania dla wskazanych w planie przestrzeni publicznych, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną obszaru oraz gospodarki odpadami;
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności - poprzez ustalenie wielofunkcyjnego sposobu zagospodarowania terenów, w tym realizację usług publicznych;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu całego obszaru na cele publiczne, ze względu na położenie obszaru oraz strukturę własności, w której duży udział ma własność publiczna, w tym uwzględnienie potrzeby wyznaczenia miejsca pod lokalizację nowych obiektów publicznych takich jak teatr miejski czy ratusz;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie procedur wymaganych ustawą to jest poinformowanie w postaci obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania terenu wazono interes publiczny oraz interes prywatny. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące obszaru planu od osób prywatnych. Ze względu na położenie obszaru oraz strukturę własności ustalono w planie wielofunkcyjny rozwój tego obszaru z podkreśleniem jego śródmiejskiej roli dopuszczając zabudowę pierzejową oraz nakazując lokalizację usług w parterach budynków w wyznaczonych miejscach. Postanowiono także o zachowaniu dziedzictwa kulturowego w postaci ochrony zachowanych obiektów o cechach zabytkowych, co wynikało także z objęcia układu urbanistycznego ochroną konserwatorską. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły uwagi dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania działki na terenie 2MW/U na intensywniejszy niż przewidziano w projekcie planu. Uwag tych nie uwzględniono ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatora zabytków oraz pozytywne uzgodnienie przedstawionego projektu planu pod kątem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z konserwatorem zabytków.

Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, w której nie stwierdzono negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Wykonano także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano potencjalną wysokość dochodów oraz wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu.

Sytuowanie nowej zabudowy w planie następuje z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni to jest poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w relacji do istniejącego układu drogowego zapewniając uwzględnienie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarze umożliwiającym mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów wyrażone rozplanowaniem układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, umożliwiających realizację urządzeń dla pieszych i rowerzystów;
- lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej to jest na obszarze centrum miasta Piaseczno.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Sporządzony 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.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Nie wskazano wydatków wynikających z uchwalenia planu. Obszar objęty jest funkcjonującą siecią infrastruktury technicznej i dróg, wobec czego nie przewidziano wydatków w tym zakresie. Całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

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

2. *Maćkowska*
GŁÓWNY SPECJALISTA

GŁÓWNY SPECJALISTA

Dorota Krug-Płoska
dr inż. Dorota Krug-Płoska

Arleta Walczak
mgr inż. Arleta Walczak