

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi  
Żabieniec Część 1 dla terenu 1.US**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.), w wykonaniu Uchwały Nr 763/XXXVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część 1 dla terenu 1.US, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

**§ 1.**

W Uchwale Nr 80/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 maja 2015 r. Poz. 4474) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żabieniec Część 1 wprowadza się następujące zmiany:

1. po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu:

„§ 6a. Dla terenu 1.US wyłącza się ze stosowania ustalenia zawarte w § 7 pkt. 13, pkt. 14 i pkt 15 oraz § 15 i § 16.”.

2. w § 7 pkt 11 po wyrazach: „do całkowitej powierzchni działki” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „z wyłączeniem terenu 1.US, dla którego jako minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej rozumie się najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnego z przepisami odrębnymi, na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki”;

3. w § 10 pkt 2 po wyrazach : „nie związanych z realizacją inwestycji docelowych” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „z wyłączeniem terenu 1.US”;

4. w § 14 ust. 4 pkt 7 po wyrazach: „2,0 m. i 3,0 m.” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „, a także 5,0 m”;

5. w § 20 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Teren 1.US znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie oraz w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.”.

6. w § 21 ust. 10 pkt 3 skreśla się wyrazy: „usług sportu oraz”;

7. w § 21 ust. 10 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) usług sportu – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych, w tym co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.”;

8. w § 21 ust. 10 pkt 4 po wyrazach: „obliczonych wg powyższych wskaźników” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „z wyłączeniem terenu 1.US”;

9. w § 34 ust. 3 uchyla się pkt 1;

10. w § 34 ust. 3 po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) minimalna intensywność zabudowy 0,01”;



11. w § 34 ust. 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60%.”;

12. w § 44 ust. 3 pkt 2 po wyrazach: „z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „z wyjątkiem terenu 1.US.”;

13. w § 44 ust. 3 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) z terenu 1.US do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub innych systemów rozsączających zgodnie z przepisami odrębnymi;”;

14. w § 44 ust. 4 po wyrazach: „w urządzenia podczyszczające” dodaje się wyrazy w brzmieniu: „z wyjątkiem terenu 1.US.”;

15. w § 50 pkt 1 skreśla się wyraz: „US.”;

16. w § 50 pkt 2 po wyrazach: „oraz WS” dodaje się wyrazy: „i US”.

17. Zmienia się rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały Nr 80/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. w granicach określonych Uchwałą Nr 763/XXXVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 marca 2021 r.

## § 2.

Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część 1 zatwierdzonego Uchwałą Nr 80/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 maja 2015 r. Poz. 4474) pozostają bez zmian.

## § 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna, na którą składa się rysunek zmiany planu, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3. dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## § 4.


Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

## § 5.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## § 6.

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

RADCA PRAWNY  
  
Katarzyna Burczanik  
08.11.2024





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2022 r.

W zmianie planu miejscowego 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 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część 1 dla terenu 1.US została przygotowana w oparciu o Uchwałę Nr 763/XXXVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Żabieniec Część 1 dla terenu 1.US.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w miejscowości Żabieniec, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren działki nr ew. 340 oraz od strony północno-wschodniej niewielki fragment działki nr ew. 331/2, na których zlokalizowany jest stadion Ludowego Klubu Sportowego. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 1,9758 ha.

Powodem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, przeznaczonego pod usługi sportu (1.US), było doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania, w tym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.

Według obowiązującej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, podjętej na podstawie Uchwały Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. obszar usytuowany w granicy zmiany planu zlokalizowany jest w strefie ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych (strefa C). W strefie tej usytuowane są tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST). Plan miejscowy podlegający zmianie był uchwalony w 2015 roku, w czasie gdy obowiązywało obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zatem plan miejscowy podlegający zmianie jest zgodny ze Studium.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla których obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

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

Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla projektu zmiany planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby zmiany planu miejscowego.

W procedurze sporządzania projektu zmiany planu na podstawie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOS-III.410.3.2022.JDR z dnia 1.06.2022 r. oraz opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie znak: ZNS.4700.1.z.2022 z dnia 18.01.2022 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do zmiany planu ogłoszono w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, a także poprzez obwieszczenia.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 zmiany mpzp i zbieraniu wniosków do zmiany planu,
- o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznych i zbieraniu uwag,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta wersji elektronicznej projektu zmiany planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu był wykładany do publicznego wglądu w terminie od 29 września 2022 r. do 10 października 2022 r. Uwagi można było składać do 24 października 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Zmiana planu jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, podjętego na podstawie Uchwały Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r.

Zmiana planu jest zgodna 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.

Zmianę planu 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.

INSPEKTOR

*mgr inż. Magdalena Kabala-Rybacka*

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

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