

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec  
dla obszaru działki nr ewid. 219/3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w wykonaniu uchwały Nr 487/XX/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3, 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 Żabieniec w gminie Piaseczno dla obszaru działki nr ewid. 219/3, 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.**

Planem objęto obszar działki nr ew. 219/3 położonej w Żabieńcu, którego granice oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) 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;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **§ 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 cyfrą i symbolem literowym;
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
  - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 5.**

Dla terenu 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) 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 działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe;
- 5) 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;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce budowlanej;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 11) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) 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;
- 13) elementach wodnych – należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, fontann, ogrodów deszczowych, stawów, kanałów, rowów;

14) ogrodzie deszczowym – należy przez to rozumieć specjalnie utworzony obszar zieleni, wykorzystujący wyselekcjonowane gatunki roślin, które służą zwiększeniu retencji wód opadowych.

15) przepisach odrębnych - należy przez to 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.

16) wysokoefektywnych źródłach energii – należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące wysokosprawną kogenerację oraz odnawialne źródła energii tzn. niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię otrzymywaną z biogazu, oraz z biopłynów.

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 IUSR - teren publicznych usług sportu i rekreacji, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie IUSR dopuszcza się realizację dojazdów i dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy oraz 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 poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi.

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

#### **§ 8.**

Ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu.

#### **§ 9.**

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

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

**§ 10.**

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 nie oczyszczonych 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. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych powodujących trwałe obniżenie się poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
9. Dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych i zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej.
10. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.

**§ 11.**

1. Ustala się stosowanie na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy założeniu, że teren USR należy traktować jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych.

**Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 12.**

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tych terenów związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

**§ 13.**

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

H

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.

#### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

##### **§ 14.**

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.
3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny.

#### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

##### **§ 15.**

1. Ustala się zachodnią linię rozgraniczającą publicznej drogi klasy lokalnej, stanowiącej element publicznego układu komunikacji drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publicznej klasy drogi lokalnej położone poza obszarem objętym planem.
3. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
4. Ustala się realizację miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **Rozdział 9.**

#### **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  $\phi 40$ ;

### § 19.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
- 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 sływem 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) możliwość korzystania 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  $\phi 40$ ;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się podłączenia do wysokoefektywnych źródeł energii, o ile jest to możliwe.

### § 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 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 10.

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

### § 24.

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

### Rozdział 11.

#### 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 USR - 0%

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe

### § 26.

Dla terenu publicznych usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 USR ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacji,
- b) wiaty, altany,
- c) elementy wodne,
- d) zieleń urządzona i izolacyjna,
- e) usługi nieuciążliwe z zakresu kultury, gastronomii i handlu, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 5% powierzchni terenu,
- f) ciągi piesze i rowerowe,
- g) urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej 40%;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,1;
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- e) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 6 m;
- f) geometria i materiały wykończeniowe dachów:
  - dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,



- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek 2 600m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek 100m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
- 4) ustala się realizację miejsc parkingowych na terenie działki objętej inwestycją w liczbie nie mniej niż 2, w tym min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki objętej inwestycją w liczbie nie mniej niż 5,
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

#### **§ 27.**

Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 80/VI/2015 z dnia 18 marca 2015 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część I (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 maja 2015 r., poz. 4474).

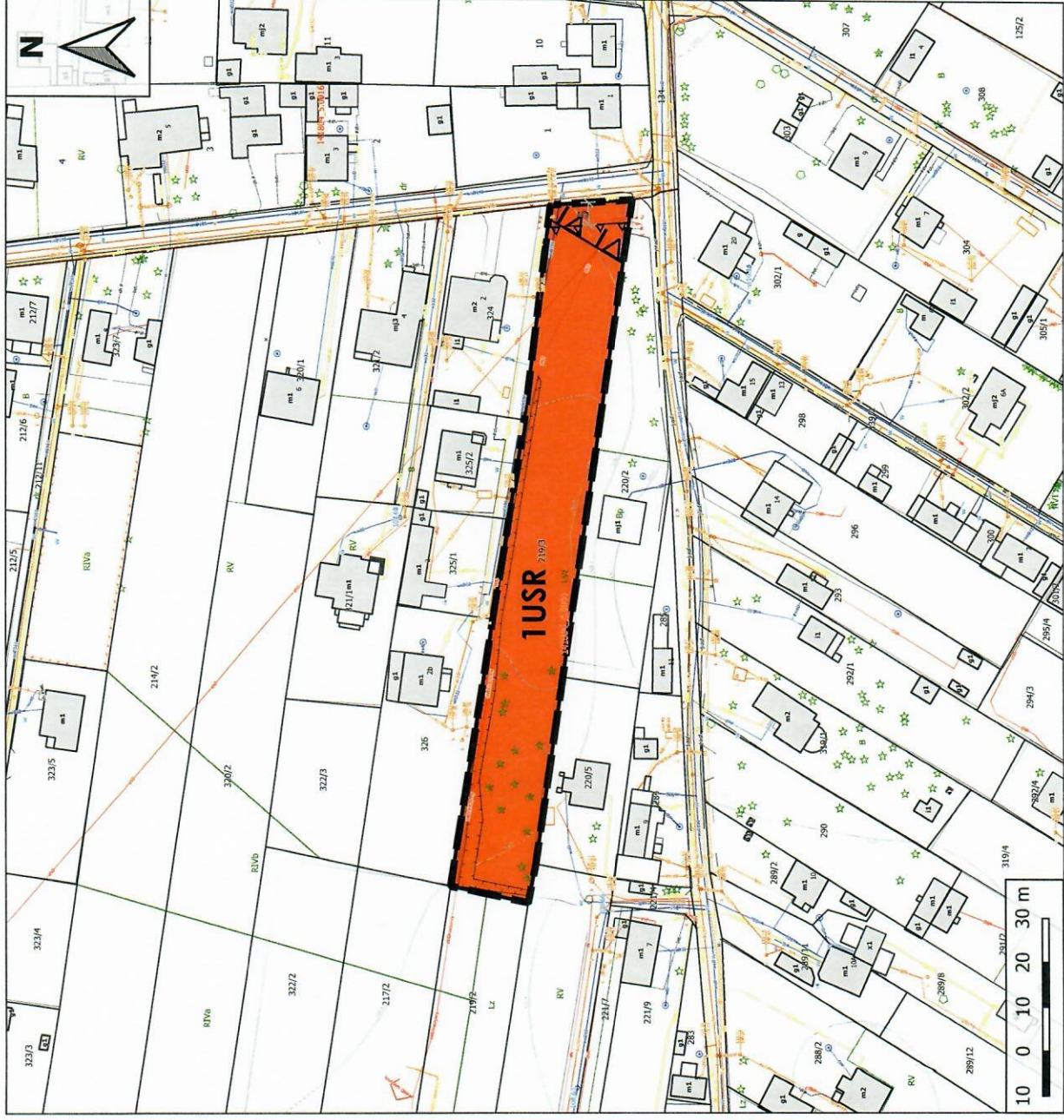
#### **§ 28.**

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.

Krzyszto. -91  
ADWOKAT



**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
 części wsi Zabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3

Wynik z etapu Studium  
 Orientacja na Ilo Gminy Piaseczno

**Legenda**

Graniczność MZP - Studium  
 Granica Miasta i Gminy Piaseczno

**OGRODZENIE W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**  
 OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO  
 A... - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)  
 T... - Granica Chronionego Parku Krajobrazowego (ChPK)

**SYSTEM PRZYSTROJNOŚCI GMINY**  
 - Granica osiedli ChPK  
 - Granice terenów przeznaczonych do zabudowy

**POLITYKA PRZESTRZENNA**  
**STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**  
 1-1-4 Strefa mieszkaniowa o funkcji mieszkaniowej  
 1-1-5 Strefa mieszkaniowa o funkcji mieszkaniowej i usług publicznych  
 1-1-6 Strefa mieszkaniowa o funkcji mieszkaniowej i usług publicznych

**DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW**  
 TERENY MIESZKANIOWE  
 - Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)  
 TERENY USŁUG  
 - Przewidowane tereny nowego usług w strukturach mieszkaniowych

**TERENY I LASOWANIE**  
 - Tereny leśne (Lz)

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA**  
 - Drogi krajowe  
 - Urządzenia nawigacyjne lotnicze

**OZNACZENIA ODOBNE**  
 Nazwy miejscowości

**Legenda**

**Oznaczenia graficzne, będące ustaleniemi planu**

- Graniczność obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- Linie zabudowy nieprzekraczalne
- Wymiarowanie odległości (w metrach)

**Przeznaczenie terenu**

- USR - teren publicznych usług sportu i rekreacji

**Oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych**

- graniczność Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- graniczność Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 części wsi Zabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3  
 - PROJEKT -  
 RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1  
 Układ współrzędnych EPSG:2178

Autor:  
 Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno  
 Wykonawca: Anna Rakuliczka-Atta  
 mgr inż. Maciejka Kabala-Rybicka  
 mgr inż. Mateusz Walczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2023 r.

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

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3, realizowanym na podstawie Uchwały Nr 487/XX/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26.02.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3:

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

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 2556 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3 został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 487/XX/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Żabieniec dla obszaru działki nr ewid. 219/3.

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Żabieniec, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren działki nr ew. 219/3 o powierzchni 0.26 ha, stanowiącej własność Gminy Piaseczno.

Powodem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu była ograniczona możliwość zagospodarowania na cele publiczne ze względu na dotychczasowe zapisy planu dotyczące terenu funkcjonalnego ZL -tereny lasów.

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 planu zlokalizowany jest w strefie ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych (strefa C). Istotnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej strefy C są tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Rozwój tej funkcji dopuszcza się na wszystkich pozostałych terenach strefy tj.: na terenach lasów, terenach zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, terenach rolniczych, wód otwartych i terenach mieszkalnictwa.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały ustalono przeznaczenie terenu pod teren usług sportu i rekreacji (1USR).

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

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

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

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i gminy Piaseczno w tym:

- o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,

- o wyłożeniach do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznych i zbieraniu uwag,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia do 28 kwietnia 2023 r. Uwagi można było składać do 14 maja 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r.

Przy opracowywaniu planu uwzględniono wyniki analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

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

INSPEKTOR

mgr inż. Magdalena Kabala-Rybicka

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