

**UCHWAŁA NR 51/V/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 19 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska –  
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 2024 r. poz. 609 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska zmienioną uchwałą Nr 1340/LXX/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 maja 2023 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – 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.**

Granice obszaru objętego planem 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) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 5) strefa konserwacji rowu;
- 6) 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 3) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wymienione w ust. 2 i 3 biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 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 dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, 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) 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;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 9) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) uniwersalnym projektowaniu – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
- 11) elementach wodnych - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, stawów, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 12) wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;

14) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° do 45°.

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 wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) UP - teren usług publicznych;
- 4) WR - tereny rowów;
- 5) KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 6) KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 7) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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 literowo cyfrowymi.

#### **§ 8.**

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) teren usług publicznych oznaczony symbolem UP,
- 2) tereny rowów oznaczone symbolami WR,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KDD.

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

#### **§ 9.**

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

2. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalną.

3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:



- 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.
4. W zakresie elewacji zewnętrznych:
- 1) ustala się materiały wykończeniowe: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw;
  - 2) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych.
5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami 9m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości, z zastrzeżeniem §13 ust. 2 i 3.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
7. Przepisów ust. 6 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczonej na dojazd;
  - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.
8. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
- 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;
- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.
9. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 10.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
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 ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Nakazuje się stosowanie 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 stosowanie 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. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona.
9. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.
10. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami z zastrzeżeniem §29 pkt 4, §30 pkt 4, §31 pkt 3.
11. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
12. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
13. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.
14. Zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezenie ziemi na grunt – wykonywanie nasypów gruntu, lub innych zabiegów zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## **§ 11.**

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym:
  - 1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
  - 3) tereny UP należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
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**

## **§ 12.**

1. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wskazuje się granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i remontu, oraz rozbudowy z zastrzeżeniem pkt 1.

### **§ 13.**

1. Wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obszar objęty planem położony jest w granicach:
  - 1) Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
  - 2) Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
3. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego i ochrony środowiska.

### **§ 14.**

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 zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 7.**

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

### **§ 15.**

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

## **Rozdział 8.**

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

### **§ 16.**

1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KDD.
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

### **§ 17.**

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
  - 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

- 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
  - 3) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
  - 4) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca do parkowania dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej.
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. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów.
5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

### **§ 18.**

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

### **§ 19.**

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

### **§ 20.**

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,

### **§ 21.**

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników,

4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

## § 22.

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

- 1) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne w tym systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów dróg publicznych do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z terenów parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów lub urządzeń retencyjno-infiltrujących;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1, 2 i pkt 3 do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 5) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż  $\phi 160$ .

## § 23.

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 liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych SN i nN jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wnetrzowych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy.

## § 24.

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) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 25.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji na działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób umożliwiający dostęp od strony dróg bez konieczności wjazdu na posesję.

## **Rozdział 10.**

### **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 11.**

### **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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MNU – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 28.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
  - g) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej:
      - 9m – budynki o dachu spadzistym,
      - 8m – budynki o dachu płaskim,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,

- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
  - 600 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
  - d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

## § 29.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1MNU do 4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
  - h) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
      - 9m – budynki o dachu spadzistym,
      - 8m – budynki o dachu płaskim,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
  - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
- 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
- 600 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;

4) na terenach od 1MNU do 3MNU w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### § 30.

Dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
- e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 9 m,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość działki – 1100 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;

4) w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### § 31.

Dla terenów rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WR, 2WR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: rowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
  - b) nakazuje się pozostawienie terenów rowów jako otwartych bez możliwości ich przykrycia lub zarurowania,
  - c) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. d,
  - d) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem lit. b.
- 3) w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### **§ 32.**

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

### **§ 33.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów,
  - d) na terenie 1KDD ustala się obowiązek odtworzenia rowu jako kontynuację istniejącego rowu.

### **§ 34.**

Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 35.**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska uchwalonego 16 grudnia 2009 r. uchwałą nr 1240/XLII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie;

**§ 36.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 37.**

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

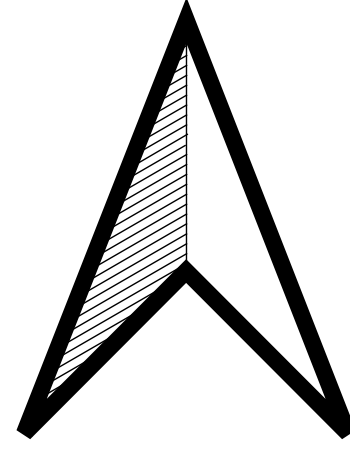
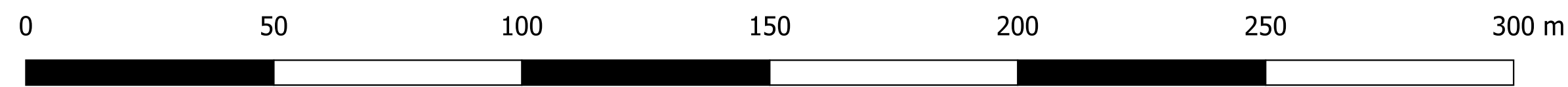
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr Katarzyna Wypych**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SIEDLIŚKA - ETAP II

SKALA 1:1000



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- graniczono obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie odległości (w metrach)

strefa konserwacji rowu

### PRZEZNACZENIE TERENU

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- UP teren usług publicznych
- WR tereny rowów
- KDL teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

#### OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- graniczono obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- graniczono obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- graniczono obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 1589/LII/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

GRANICA PLANU

TYTUŁ:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SIEDLIŚKA - ETAP II
SPORZĄDZŁ:	BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO 05-000 PIASECZNO, UL. TABEJUSZA KOSCIUSZKI 5
ZESPÓŁ:	MGR ADAM WILŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/RW/311/2024 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACZMAN
DATA:	2024
SKALA:	1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 51/V/2024  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 19 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Ip.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	11.01.2024	DG	Przywrócenie działki 94/2, gdyż jej powierzchnia została wykorzystana do budowy drogi, a właściciel nie wziął odszkodowania za teren działki.		94/2		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Działka nr ew. 94/2 znajduje się poza granicą obszaru opracowania
			Zmiana przeznaczenia działki nr 94/7 z Ls na działkę rolną.		94/7		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Działka nr ew. 94/7 znajduje się poza granicą obszaru opracowania
			Na dz. nr 94/3 wydzielenie rowu melioracyjnego jako terenu publicznego, który przejmie Gmina.	2WR	94/3	uwzględniona		uwzględniona		Część działki nr ew. 94/3 przeznaczona jest pod rów, który jest terenem do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

2.	12.01.2024	RN, B-RM, RE	Dodanie w rozdziale 10 dotyczącym infrastruktury technicznej w § 21 dotyczącego zaopatrzenia w wodę po pkt 1 dodanie pkt: "do czasu realizacji docelowej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody. Taki zapis jest zgodny z wyrokiem WSA w Łodzi IISA/Ld814/07 z 2008-09-09				niewzględni ona		niewzględni ona	Realizacja indywidualnych ujęć wody wynika z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i nie ma potrzeby wpisywania tego w tekście mpzp.
			Zachowanie zabudowy ekstensywnej i wykreślenie w Dziale II§ 29 p 2 i zapisu"600 m2 dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub jednym lokalem użytkowym" i w § 30 p 2)k oraz p 3)b dotyczące minimalnej powierzchni działek tj. 600 m2. W planie z 1998 r. celowo zapisano "mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne jako funkcję podstawową zarówno ze względów ekologicznych jak i ładu przestrzennego oraz warunków środowiskowych. Ponadto zarówno infrastruktura komunikacyjna i techniczna nie podoła gęstszej zabudowie i będzie wymagała znacznych nakładów i inwestycji co ze względu na ekonomię i interes publiczny jest nieuzasadnione.				niewzględni ona		niewzględni ona	Zgodnie z obowiązującym studium w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej. Ustalenia projektu planu są inne dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej ze względu na inną specyfikę zabudowy.
3.	12.01.2024	B-RM	Dodanie w dziale II paragrafie 30 punkcie c następującej treści: "...z wyłączeniem pensjonatów oraz działalności związanej z agroturystyką". Uzasadnieniem jest to, iż Siedliska to wieś na której może być prowadzona działalność związana z agroturystyką. Ponadto na działce 19/33 zezwolenie na rozbudowę budynku uzyskano na „rozbudowę budynku mieszkalnego-pensjonatu”.			uwzględniona w części	niewzględni ona w części	uwzględniona w części	niewzględni ona w części	Usunięto zapis dotyczący zakazu lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, w tym usług najmu mieszkań

4.	12.01.2024	SD	Nie wytyczanie drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu jako 2KDD na działce ozn. identyfikatorem 141804_5.0035.136/17. Funkcjonowanie drogi w tym miejscu będzie miało negatywny wpływ na działki sąsiednie, w tym na działkę oznaczoną identyfikatorem 141804_5.0035.136/12.	2KDD	136/12 136/17		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Droga 2KDD zostanie utrzymana w projekcie planu. Stanowi ważne połączenie ul. Sielskiej ze zlokalizowanymi przy tej drodze działkami.
			W razie nieuwzględnienia uwagi powyższej wniosek o to, aby żadna część działki oznaczonej identyfikatorem 141804_5.0035.136/12 nie była przeznaczona w planie pod drogę dojazdową 2KDD, względnie aby taka powierzchnia została maksymalnie ograniczona.	2KDD	136/12	uwzględniona	uwzględniona		
5.	12.01.2024	PD	Uzupełnienie treści planu o zapis: dopuszcza się likwidację lub zmianę odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od rowów melioracyjnych, o których mowa w ust. 6 po likwidacji lub przebudowie rowów melioracyjnych, wykonanych na podstawie pozwolenia wodno prawnego.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zapis umożliwiający zmianę przebiegu lub przebudowę rowów dotyczy jedynie rowów nieoznaczonych jako teren funkcjonalny w projekcie planu. Rowy oznaczone symbolem WR są rowami do utrzymania w istniejącym przebiegu i wynikają z opracowania "Program bezpieczeństwa przeciwpowodziowego na terenie gminy Piaseczno" przyjętego w 2022 r. Dlatego też wyznaczono wzdłuż nich nieprzekraczalne linie zabudowy. Dla rowów nie wskazanych na rysunku planu nie wyznacza się linii zabudowy.



Usunięcie punktu 4A w par. 13 (chodzi prawdopodobnie o par. 12) pkt, który zakazuje lokalizacji nowych budynków, na obszarze wskazanym jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na doprecyzowanie tej kwestii w punkcie powyżej (pkt. 4 - nakaz przestrzegania prawa wodnego) oraz wpisanie nakazu przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego.

nieuwzględniona

nieuwzględniona

Zgodnie z zapisem art. 166 ust. 10 ustawy Prawo Wodne projekt planu miejscowego jest uzgadniany przez Wody Polskie jeśli nie narusza on ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie stanowi zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz nie utrudnia zarządzania ryzykiem powodziowym. Głównym celem w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w 2022 r. jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, a cel szczegółowy, który pozwoli na realizację celu głównego to m.in.: wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym w projekcie planu zakazano lokalizacji nowych budynków w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, co jest zgodne z planem zarządzania ryzykiem powodziowym i wpłynęło na pozytywne uzgodnienie projektu planu przez Wody Polskie.



					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Dla terenów UP utrzymuje się minimalną szerokość frontu działki 25m. Dla terenów WR nie wyznacza się minimalnej szerokości frontu działki.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zgodnie z § 28 i 29 pkt 2 lit. b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. W związku z tym realizacja budynku jest możliwa dopiero po podziale działki.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Usunięto z projektu planu §25, ponieważ możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej reguluje ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	W planie nie wprowadza się definicji, które zostały wyjaśnione w aktach wyższego rzędu.

			<p>Niewprowadzenie i ew. usunięcie zapisów dotyczących masztów komórkowych w jakimkolwiek szerokim zakresie, a wprowadzenie zapisów dopuszczających budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu. Z uwagi na objęcie szczególną ochroną budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w ustawie o rozwoju usług szerokopasmowych gdzie lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest ograniczona do lokalizacji jedynie nieuciążliwych urządzeń telekomunikacyjnych, taki zapis o ograniczeniu zakresu takich inwestycji winien się znaleźć w projekcie planu. Powyższe wynika z art. 46 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 7.05.2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych.</p>			uwzględniona w części	nieuwzględniona w części	uwzględniona w części	nieuwzględniona w części	Plan nie ustala lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ponieważ ustalenia takie formułuje akty wyższego rzędu - ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
			<p>W treści planu dodanie punktu w § 9, oznaczonego pkt 7a o treści: "Dopuszcza się 15% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów."</p>				nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu odstępstwa od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określono w § 9 ust. 7 i 8.

6.	12.01.2024	LJ	<p>Uzupełnienie treści planu o zapis: dopuszcza się likwidację lub zmianę odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od rowów melioracyjnych, o których mowa w ust. 6 po likwidacji lub przebudowie rowów melioracyjnych, wykonanych na podstawie pozwolenia wodno prawnego.</p>	105/1		nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Zapis umożliwiający zmianę przebiegu lub przebudowę rowów dotyczy jedynie rowów nieoznaczonych jako teren funkcjonalny w projekcie planu. Rowy oznaczone symbolem WR są rowami do utrzymania w istniejącym przebiegu i wynikają z opracowania "Program bezpieczeństwa przeciwpowodziowego na terenie gminy Piaseczno" przyjętego w 2022 r. Dlatego też wyznaczono wzdłuż nich nieprzekraczalne linie zabudowy. Dla rowów nie wskazanych na rysunku planu nie wyznacza się linii zabudowy.</p>
			<p>Zmiana zapisu §9 pkt.5 na zapis: „Na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15m, licząc od poziomu gruntu rodzimego”, lub dopisanie na końcu zdania „i z zastrzeżeniem §26” w brzmieniu proponowanym wyżej w pkt. 2</p>			nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów i rozwiązań uniemożliwiających lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</p>
			<p>Uzupełnienie §9 ust. 8 o treści: dopuszcza się zabudowę na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które: poprzez dodanie podpunktu 3) o brzmieniu: - zostały wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu</p>			nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki dotyczą jedynie nowo wydzielanych działek, nie odnoszą się do działek istniejących.</p>

Usunięcie punktu 4A w par. 13 pkt, który zakazuje lokalizacji nowych budynków, na obszarze wskazanym jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na doprecyzowanie tej kwestii w punkcie powyżej (pkt. 4 - nakaz przestrzegania prawa wodnego) oraz wpisanie nakazu przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego.

nieuwzględniona

nieuwzględniona

Zgodnie z zapisem art. 166 ust. 10 ustawy Prawo Wodne projekt planu miejscowego jest uzgadniany przez Wody Polskie jeśli nie narusza on ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie stanowi zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz nie utrudnia zarządzania ryzykiem powodziowym. Głównym celem w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w 2022 r. jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, a cel szczegółowy, który pozwoli na realizację celu głównego to m.in.: wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym w projekcie planu zakazano lokalizacji nowych budynków w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, co jest zgodne z planem zarządzania ryzykiem powodziowym i wpłynęło na pozytywne uzgodnienie projektu planu przez Wody Polskie.

<p>Uszczegółowienie zapisu § 29, 30 i 31 pkt 3c i 3d na zapis: front lub szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej ma być nie mniejszy niż 16 m, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszy niż 12 m.</p>			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Dla terenów UP utrzymuje się minimalną szerokość frontu działki 25m. Dla terenów WR nie wyznacza się minimalnej szerokości frontu działki.
<p>'Realizację kolejnych budynków mieszkalnych na działkach budowlanych dopuszcza się jedynie wtedy gdy powierzchnia działki na której budynki będą realizowane umożliwi zachowanie rezerwy terenu dla każdego realizowanego budynku w wielkości nie mniejszej niż 1000 m2, określonej w §29,30 i 31 dla zabudow jednorodzinnej lub dla budynku w zabudowie bliźniaczej</p>			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zgodnie z § 28 i 29 pkt 2 lit. b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. W związku z tym realizacja budynku jest możliwa dopiero po podziale działki.
<p>W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na całym obszarze objętym planem, w brzmieniu ustawy o rozwoju usług szerokopasmowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody</p>			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Usunięto z projektu planu §25, ponieważ możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej reguluje ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
<p>Wprowadzenie definicji znaczenia infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu według art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 7.05.2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych.</p>			nieuwzględniona		nieuwzględniona	W planie nie wprowadza się definicji, które zostały wyjaśnione w aktach wyższego rzędu.

			<p>Niewprowadzenie i ew. usunięcie zapisów dotyczących masztów komórkowych w jakimkolwiek szerokim zakresie, a wprowadzenie zapisów dopuszczających budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu. Z uwagi na objęcie szczególną ochroną budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w ustawie o rozwoju usług szerokopasmowych gdzie lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest ograniczona do lokalizacji jedynie nieuciążliwych urządzeń telekomunikacyjnych, taki zapis o ograniczeniu zakresu takich inwestycji winien znaleźć się w projekcie planu. Powyższe wynika z art. 46 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 7.05.2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych.</p>			uwzględniona w części	nieuwzględniona w części	uwzględniona w części	nieuwzględniona w części	Plan nie ustala lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ponieważ ustalenia takie formułuje akty wyższego rzędu - ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
			<p>W treści planu dodanie punktu w § 9, oznaczonego pkt 7a o treści: "Dopuszcza się 15% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów".</p>				nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu odstępstwa od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określono w § 9 ust. 7 i 8.
7.	12.01.2024	KE	<p>Brak zgody na ścieżkę pieszą/pieszo-rowerową na etapie II dz. 120/18 ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą na tym obszarze</p>	120/18		uwzględniona		uwzględniona		W projekcie planu nie ma ścieżki pieszej/pieszo-rowerowej na dz. nr ew. 120/18 w granicy obszaru opracowania.
			<p>Brak zgody na połączenie drogi Portugalskiej z Angielską na dz. 120/6 która jest działką prywatną</p>	120/6			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Działka nr ew. 120/6 znajduje się poza granicą obszaru opracowania.

			<p>Na mapach piaseczno.e-mapa.net występuje błąd, ul. Niedźwiedzia znajduje się równolegle do działki 120/6, ul. Portugalska kończy się przy działce 120/12. Ulica Angielska na działce 120/5 przechodzi przez środek stawu, który jest naturalnym odwodnieniem działek z domami. Jest to takie duże siedlisko flory i fauny Natury 2000.</p>	<p>120/6, 120/5, 120/12</p>			<p>nieuwzględniona</p>		<p>nieuwzględniona</p>	<p>Działki nr ew. 120/6, 120/5 i 120/12 znajdują się poza granicą obszaru opracowania.</p>
--	--	--	---	-----------------------------	--	--	------------------------	--	------------------------	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 51/V/2024

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 19 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap II sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno” przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska zmienioną uchwałą Nr 1340/LXX/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 maja 2023 r. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza teren usług publicznych, tereny rowów oraz tereny dróg publicznych. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- UP - teren usług publicznych;
- WR - tereny rowów;
- KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- KDW - teren drogi wewnętrznej.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. w oparciu o przepisy przejściowe wprowadzone ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Projekt podlegał uzgodnieniu i opiniowaniu przed 24 września 2023 r.

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na

środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 14 wniosków od instytucji oraz 110 wniosków od osób prywatnych do uchwały Nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 13 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12 stycznia 2024 r. złożonych zostało 7 uwag. Burmistrz nie uwzględnił 1 uwagi w całości oraz 6 uwag uwzględnił w części. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - ustalenie parametrów zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
  - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,
  - zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
  - nakaz ograniczenia uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
  - zakaz likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń,
  - zakaz lokalizacji nowych budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - wprowadzenie terenów zabudowy,
- prawo własności poprzez:
  - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
  - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - wyznaczenie dróg publicznych,
  - ustalenia dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego,
  - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
  - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
  - obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
  - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,
- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
  - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
  - tereny zabudowy wyznaczone w planie i tereny obecnie zabudowane pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
  - ustalono tereny dróg publicznych, poszerzenie niektórych dróg istniejących, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 1589/LII/2014). Studium wskazuje na kontynuację terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.