

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1130), w związku z Uchwałą NR 1348/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4, 49/3 i 46 obręb 65 zmieniona uchwałą Nr 1385/XLV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2014r. oraz uchwałą nr 423/XVII/2019 z dnia 11 grudnia 2019r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,  
i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszaru działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65, 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 nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) zbioru danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. W niniejszej uchwale 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną



- liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie której ustala się opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.
2. W niniejszej uchwale nie ustala się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) zasady ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole przeznaczenia terenu;
  - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 5) wymiarowanie (w metrach).
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 takie jak: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej, granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej, strefa 12m od lasów, obszar szczególnego zagrożenia powodzią wynikają z przepisów odrębnych.
3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

### § 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

### § 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:



- 1) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – 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;;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin na podłożu z gleb roślinnych, retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie; nie jest powierzchnią biologicznie czynną, w rozumieniu niniejszej uchwały, powierzchnia tarasów i stropodachów oraz inna niż w/w nawierzchnia nawet jeśli jest urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 7) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową czyli część powierzchni użytkowej przeznaczonej do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części;
- 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) **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) **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.
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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.

### **Rozdział 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

#### **§ 6.**

Wyznacza się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U,
- 2) teren usług oznaczony symbolem U.

#### **§ 7.**

Dopuszcza się realizację celów publicznych na całym obszarze objętym planem na warunkach określonych w planie.

### **Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

Ustala się znaczone i zwymiarowane na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalnej.

### **Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody**

#### **§ 9.**

1. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Na terenach położonych w granicach w/w stref Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.

#### **§ 10.**

1. Wskazuje się na rysunku planu strefę 12 m od lasu.
2. Na terenie strefy 12m od lasu obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.

#### **§ 11.**

1. Zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i związanych z nimi urządzeń, garaży.
2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

6. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
7. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
8. 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.

#### **§ 12.**

1. W zakresie ochrony przed hałasem wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - 1) teren MN-U należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
  - 2) teren U należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych.

### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 13.**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki
    - a) 1500 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem MN-U,
    - b) 2000 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem U;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
  - 3) kąt pomiędzy granicą działki, a linią rozgraniczającą pasa drogowego – 90 stopni.

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 14.**

1. Ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi publicznej (Aleja Brzóz), stanowiącej element publicznego układu komunikacji drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się północną linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od dróg przylegających.
4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### **§ 15.**

Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę zgodnie z przepisami odrębnymi:



- 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny na terenie danej działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów - dla terenu usług.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

##### **§ 16.**

1. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci, budowli i obiektów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budowli infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia.
4. Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej – przekrój nie mniej niż 32.
5. Ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej – przekrój nie mniej niż 40.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych – przekrój nie mniej niż 40.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:
  - 1) ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3;
  - 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła;
  - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.
  - 4) Zakazuje się realizowania nowych indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi (w szczególności węglem i koksem).
  - 5) Dopuszcza się stosowanie technologii obróbki termicznej produktów spożywczych spełniających wymogi prawne dotyczące emisji zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych i zapachowych do atmosfery.
8. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej.
9. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.
10. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych

##### **§ 17.**

Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.
- 2) zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu**

#### **§ 18.**

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości:

- 1) 20% dla terenu MN-U,
- 2) 25% dla terenu U.

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 19.**

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

## **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe**

#### **§ 20.**

##### **1. Przeznaczenie terenu MN-U**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) zabudowa usługowa,
- 3) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura,
- 4) na terenie zakazuje się:
  - a) tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - b) lokalizowania usług które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

##### **2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie trzy budynki),
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej - od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,



- c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- d) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;
- e) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m dla budynku mieszkalnego oraz usługowego o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje,
  - b) 10 m – dla budynku mieszkalnego oraz usługowego o dachu płaskim,
  - c) 6 m - dla budynku gospodarczego i garażowego,
  - d) 12 m - dla pozostałych obiektów nie będących budynkami;
- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>.

## § 21.

1. Przeznaczenie terenu U:

- 1) usługi, w tym gastronomii,
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę w formie jednego budynku wolnostojącego,
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- 4) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;
- 5) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.

3. Ustala się wskaźniki dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,



- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m – dla budynku o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z możliwością podpiwniczenia,
  - b) 10 m – dla budynku o dachu płaskim,
  - c) 12 m - dla pozostałych obiektów nie będących budynkami;
- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
- 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%;
- 6) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej: 20% ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup>;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m<sup>2</sup>.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

#### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### **§ 23.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

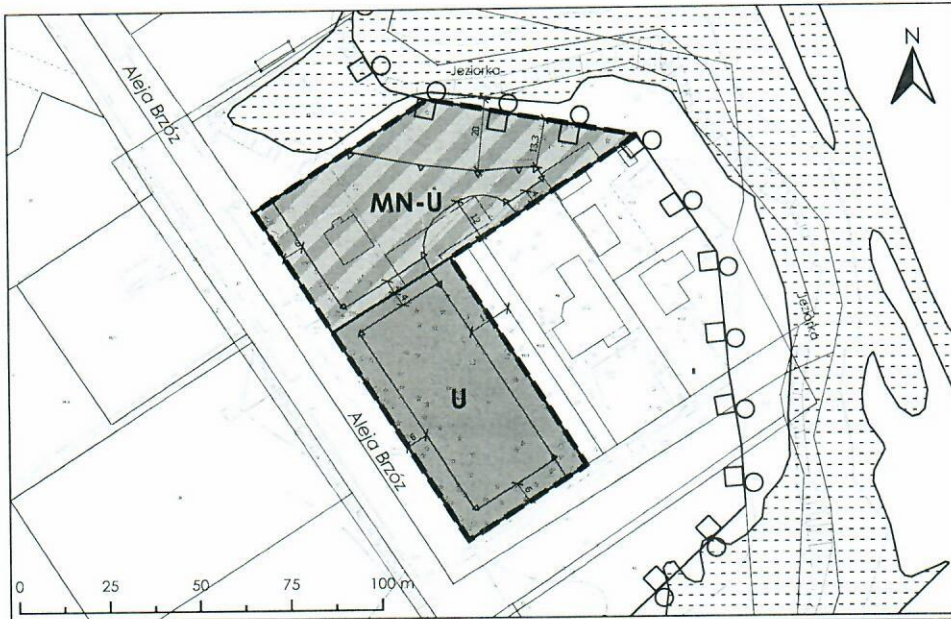
#### **§ 24.**

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

RADCA PRAWNY  
  
Katarzyna Burczaniuk  
12.09.2024 r.

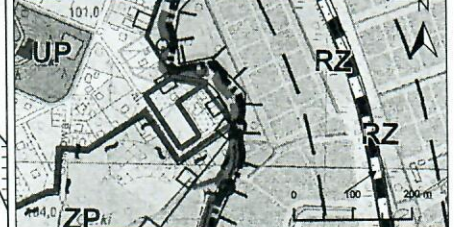


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piaseczynie  
 z dnia ..... 2024



**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO - ZALESIE DOLNE DLA OBSZARÓW DZIAŁEK NR EW. 49/4 I 46 OBRĘB 65**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO



<p><b>LEGENDA</b></p> <p>— Granica obszaru objętego planem</p> <p>— Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasad zagospodarowania</p> <p>▲—▲ Linie nieprzekraczalne zabudowy</p> <p>↔ Wymiarowanie (w metrach)</p> <p><b>Symbole przeznaczenia terenu</b></p> <p>■ MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług</p> <p>■ U - teren usług</p>	<p><b>Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych</b></p> <p>□ Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa Ochrony Urbanistycznej</p> <p>○ Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa Szczególnej Ochrony Ekologicznej</p> <p>▨ Strefa 12m od lasów</p> <p><b>Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym</b></p> <p>--- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią położony poza obszarem objętym planem</p> <p>aleja Brzóz - nazwa ulicy</p>	<p><b>ORIENTACJA NA TLE GMINY PIASECZNO</b></p> <p>0 5 10 15 km</p>
---	---	---

RYSunek PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1 000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Układ współrzędnych EPSG 2178

Autor:  
 Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wykonawca:  
 mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Atfia  
 mgr inż. arch. Anna Alberska  
 mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
 mar inż. Mateusz Wiatrzyk



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia ..... 2024

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 , 49/3, 49/2, 48 i 46 obręb 65 wyłożonego od 27 czerwca 2016 r. do 26 lipca 2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza' w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	08.08.2016	I. i W. K. (1061380/UA)	1. Wprowadzenie postanowień umożliwiających budowę budynku usługowo-mieszkaniowego poprzez dodanie funkcji usługowej	dz.ew. nr 49/4	§ 18. 1. Teren 1MN/ZL przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce leśnej. 2. Na terenie 1MN/ZL dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej	+				Składający uwagę chcieliby na dz.ew. nr 49/4 wybudować budynek usługowo-mieszkaniowy przedstawiony na załączonej koncepcji zagospodarowania terenu.  Na parterze – kawiarnio-łodziarnię,  Na I piętrze – sala zabaw dla dzieci i część mieszkalna  Studium – Kierunki s.34 Usługi komercyjne stanowią także funkcję towarzyszącą na obszarach



				<p>takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mala architektura.</p> <p>§ 19.</p> <p>Na terenie 1MN/ZL zakazuje się:</p> <p>1) tymczasowego zagospodarowa nia terenów;</p> <p>2) lokalizowania usług uciążliwych;</p> <p>3) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 25m.</p>					<p>mieszkalnictwa, gdzie przyjmuje się ich lokalizację w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium wzdłuż podstawowego układu drogowego i w rejonie przystanków Grójeckiej Kolei Dojazdowej. W terenach usług komercyjnych oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkalniowej przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp.</p>
			2. Zwiększenie procentowego udziału usługi ogólnej powierzchni zabudowy do 80%.			+			

			3. Zwiększenie intensywności do 0,8.	<p>§ 21.</p> <p>1. Na terenie 1MN/ZL ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:</p> <p>1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;</p> <p>2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;</p>		-			
			4. Zwiększenie wysokości zabudowy do 12m.	<p>§ 21 ustęp 1</p> <p>Pkt 3)</p> <p>maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu istniejącego do najwyższej położonego elementu dachu: -  <i>poprawić wg Czajewicz – rozstrz nadz</i></p> <p>a) 12 m dla budynków mieszkalnych,  b) 8 m dla budynków gospodarczych</p>		-			Wg rysunku Studium – Kierunki strefa 12m wysokości.



				i garażowych:					
		5. Określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie większej niż 40%		§ 21. ustęp 1 Pkt 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 80%		-			Studium – Kierunki s.42 1) Dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych: c) Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 40% – w WOChK, poza WOChK 30%. d) Powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
		6. Zmniejszenie do 7 liczby miejsc postojowych dla usług na terenie własnym.		§ 14. 1. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na 1	+				Stadium – Kierunki s.36 - Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; - Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji.

				<p>lokal mieszkalny;</p> <p>2) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p> <p>2. Obo wiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej.</p> <p>3. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.</p>					
		7. Dopuszczenie dachów płaskich.		<p>§ 20. Pkt 4</p> <p>1) ustal a się kąt nachylenia głównych połaci dachowych:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub</p>	+				Dachy płaskie są dopuszczone w projekcie wyłożonym do wglądu publicznego



					wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu, c) dopuszczalne stosowanie dachów płaskich;				
			8. Dopuszczenie, na czas budowy budynku docelowego, zabudowy tymczasowej obiektu o powierzchni do 100m <sup>2</sup> łącznie z zapleczem, który nie będzie trwale związany z gruntem. W obiekcie tym prowadzona byłaby działalność gastronomiczna powiązana z przyszłą inwestycją.		§ 19. Na terenie IMN/ZL zakazuje się: 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;	+	-		Dopuszczenie zabudowy tymczasowej wg wniosku, jednak powinna się ona mieścić w liniach nieprzekraczalnych zabudowy.
			9. Prośba o nieokreślenie warunków i zasad kształtowania zabudowy dotyczących obiektu tymczasowego jak również nieokreślenie w stosunku do niego linii zabudowy. Usytuowanie obiektu tymczasowego zostało wskazane w załączonej koncepcji.	§ 20. Na terenie IMN/ZL ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodaro			-		

				<p>wania terenu:</p> <p>1) zabudowę można lokalizować wyłącznie na obszarach objętych liniami zabudowy,</p>						
			<p>10. Wnosimy o dopuszczenie zabudowy pylonu reklamowego wolnostojącego trwale związanego z gruntem o wys. do 4,5m i pow. Do 5m<sup>2</sup>.</p>	<p>§ 8.</p> <p>Ustala się następujące zasady sytuowania reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:</p> <p>1) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych, a także innych nośników informacji wizualnej w formie wolnostojących stale związanych z gruntem;</p> <p>2) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach i budynkach (elewacjach budynków) chyba że</p>		+				



				<p>miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku:</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach szyldów o powierzchni jednego szyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni wszystkich szyldów nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>.</p>						
			11. Dopuszczenie zabudowy reklam świetlnych w elewacji budynku o pow. 2x6m <sup>2</sup> .	<p>§ 8.</p> <p>Ustala się następujące zasady sytuowania reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:</p> <p>4) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych, a także innych nośników informacji</p>			-			

				<p>wizualnej w formie wolnostojących stale związanych z gruntem;</p> <p>5) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach i budynkach (elewacjach budynków) chyba że miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach szyldów o powierzchni jednego szyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni wszystkich szyldów nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia.....2024 r.

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65 traktowane, jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
3. inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54), 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 2024 r. poz. 266).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia ..... 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65 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. Projekt planu sporządzono na podstawie uchwały NR 1348/XLIV/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4, 49/3 i 46 obręb 65 zmienionej uchwałą Nr 1385/XLV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2014r. oraz uchwałą nr 423/XVII/2019 z dnia 11 grudnia 2019r.

Obszar objęty planem położony jest w mieście Piasecznie, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok.0,57 ha.

Powodem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego był fakt iż dz. 49/4 uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno określona jest jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN) oraz położona jest wśród kompleksu zabudowanych działek leśnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową , które również uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych . W odniesieniu do działki nr ew. 46 sąsiadujących z działką nr ew. 49/4 z uwagi na zmianę przeznaczenia tej działki likwidacji wymaga nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona od granic lasu na terenie w/w działki .

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązują obecnie:

- dla działki nr ew. 46 obowiązuje mpzp na mocy uchwały Nr 944/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2013r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Al. Wilanowską, północno wschodnimi granicami działek nr ew. 43, 44, 45 obr. 65, północną linią rozgraniczającą obszaru oznaczonego symbolem E17, Us, Ls, ul Dworską oraz Pod Bateriami w gminie Piaseczno, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013r. poz. 6835;
- dla działki nr ew. 49/4 stwierdzono nieważność ww. uchwały Nr 944/XXXIV/2013 (na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dn. 19 lipca 2013r.) co oznacza, że dla działki nr ew. 49/4 nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Według Studium uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie B – strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej.

W strefie B przewiduje się:

- Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;



- Rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej;
- Rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej;
- Wzmocnienie systemu przyrodniczego strefy;
- Utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej na wyznaczonych obszarach.

Zgodnie z ustaleniami studium teren objęty uchwałą znajduje się w strefie B-1 Piaseczno – Zalesie Dolne z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Dla omawianego terenu działek nr ew. 49/4 i 46 z obrębu 65 studium przyjmuje następujące szczegółowe zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych:

- maksymalną wysoko zabudowy - 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
- dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 40% – w WOChK, poza WOChK 30%,
- Usługi komercyjne stanowią także funkcję towarzyszącą na obszarach mieszkalnictwa, w terenach usług komercyjnych oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp.

W planie wyznaczono następujące tereny:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U, dla którego przyjęto zgodnie ze studium maksymalną wysoko zabudowy - 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- teren usług oznaczony symbolem U, dla którego przyjęto zgodnie ze studium maksymalną wysokość budynku 12m – dla budynku o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z możliwością podpiwniczenia, 10m – dla budynku o dachu płaskim, a wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%, maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej: 20% ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup> – co wynika z warunków zapisanych w decyzji wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

W planie nie zapisano ustaleń dla obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ponieważ na terenie gminy Piaseczno obowiązuje uchwała NR 128/VII/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno.



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 2023r.

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 nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt uzyskał wymagane prawem uzgodnienia.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od w dniach od 27 czerwca 2016 r. do 26 lipca 2016 r., uwagi można było składać do 16 sierpnia 2016r. Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została w części uwzględniona, co skutkowało koniecznością wystąpienia do Marszałka województwa o zgodę na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne i ponownym wyłożeniem.

Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu od w d 17 kwietnia 2024 r. do 8 maja 2024 r. uwagi można było składać do 22 maja 2024 r. Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została uwzględniona jednak nie było konieczne kolejne wyłożenie do publicznego wglądu.

W dniu 10 lipca 2024r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 68/VI/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65. Następnie uchwała wraz procedurą planistyczną została przekazana do weryfikacji do wojewody.

Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WP-I.4131.166.2024z dnia 16 sierpnia 2024 r. stwierdził nieważność uchwały.



Uzasadnienie do Rozstrzygnięcia nadzorczego zostało wnikliwie przeanalizowane, a wskazane błędy poprawione. Obecnie projekt planu po poprawkach jest przedstawiony powtórnie do uchwalenia Radzie Miejskiej.

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.

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,
  - nakaz ograniczenia uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
  - zakaz lokalizacji budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie nieprzekraczanej linii zabudowy,
- 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,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,

Z uwagi na ochronę przyrody cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego ani zabytki.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się drogach publicznych wyznaczonych poza obszarem objętym planem.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/L.II/2014 z dnia 29 października 2014 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/L.II/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 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). przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

GŁÓWNY SPECJALISTA

*mgr inż. arch. Anna Alberska*