

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – etap I
– teren usług publicznych

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. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 913/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka, oraz uchwałą nr 1400/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka, oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr WP-I.4131.85.2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 kwietnia 2024 r. (Dz.Urż.Woj.Maz. z 2024 r. poz.4770), 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 wsi Baszkówka – etap I – teren usług publicznych, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 3. 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;
- 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 wydzielanych działek budowlanych.

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

§ 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) granica strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

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

§ 5. Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia dominujący na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) **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 mierzona od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 11) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
- 13) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przeplotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 14) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 15) **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;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 17) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°.

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 następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) **UP** – teren usług publicznych.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojść, dróg wewnętrznych, 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 teren usług publicznych oznaczony symbolem **1UP** jako teren do rozmieszczania inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych

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

2. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:

- 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu.

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 zabudowy:

- 1) 50m dla masztów i wież telekomunikacyjnych;
- 2) 56m dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 3) 11m dla pozostałych obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem 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 wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi.

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

6. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie 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 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.

11. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania 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.

§ 11. 1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym:

- 1) teren **MNU** należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 2) teren **UP** należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

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

Rozdział 6.

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

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, w zasięgu których obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

§ 13. 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

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 15. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem planu i bezpośrednio przylegające do zachodniej i południowej granicy planu.

§ 16. 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 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
- 3) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 4) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej niepublicznych usług oświaty – przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 5) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal użytkowy.

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 miejsca do parkowania dla rowerów.

5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§ 17. Dla realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 1MNU 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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) 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;
- 4) skablowanie lub likwidację linii elektroenergetycznej 110kV oznaczonej na rysunku planu do roku 2050.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

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

§ 27. Do czasu skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu jako linia elektroenergetyczna 110 kV zakazuje się, w granicach strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustalonej na rysunku planu, lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a w przypadku innego zagospodarowania obszaru objętego tą strefą należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: MNU – w wysokości 25%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: UP – w wysokości 0%.

DZIAŁ II. **Przepisy szczegółowe**

§ 29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu biur, handlu lub gastronomii;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów,
- c) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- d) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą samochodów takich jak: myjnia, warsztat, lakiernia,
- e) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
- f) 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,
- g) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- h) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
- k) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - 11m – budynki o dachu spadzistym,
 - 9m – budynki o dachu płaskim,
- zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,

l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu spadzistym – 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze,
- dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu płaskim – 2,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
- 1000 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
- 600 m² - 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 m²,
- b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 30. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi publiczne,
- b) uzupełniające:
 - zabudowa usługowa o funkcjach innych niż publiczne, w tym usługi z zakresu biur, handlu lub gastronomii;
 - zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej o funkcjach innych niż publiczne wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie usług publicznych,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
- g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek – 50 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

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

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

Magdalena Żukowska-Urrego

Radca Prawny
www.14400

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BASZKÓWKA - ETAP I - TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

SKALA 1:1000



0 50 100 m

LEGENDA

USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie odległości (w metrach)
	granica strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
PRZEZNACZENIE TERENU	
	MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
	UP teren usług publicznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	linia elektroenergetyczna 110 kV

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

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	TERENY MIESZKANIOWE Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)
	TERENY USŁUG Preferowane rejonu rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA	
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Napowietrzne linie elektroenergetyczne (110 kV i 220 kV)
KOMUNIKACJA	
	Drogi powiatowe
POZOSTAŁE OGRANICZENIA	
	Strefy uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych
OZNACZENIA OGÓLNE	
	Gólków Granice obrębów
	Nazwy miejscowości



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

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BASZKÓWKA - ETAP I - TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
OPRACOWAŁ:	BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO "SZIKAGO" ADAM WILIŃSKI 05-500 PIASECZNO, UL. ALBATROSÓW 9/17
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA ŁACHMAN

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Piasecznie rozstrzyga co następuje¹:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona		
1.	03.07.2024	S.S.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP	7	8	9	10	11	Ze względu na protest właścicieli działek, pod usługę publiczną przeznaczone zostaną trzy działki. Teren nie może zostać przeznaczony na funkcję rolniczą, ponieważ takie przeznaczenie będzie sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przysizennego. Plan miejscowy nie może naruszać tego dokumentu.
2.	03.07.2024	H.V.P.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 1
3.	03.07.2024	W.R.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona		jak w uwadze nr 1

¹ W tabeli zachowano oryginalną numerację z wykazu uwag

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 uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	03.07.2024	B.L.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 1
5.	03.07.2024	D.M.-Ł.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 1
6.	02.07.2024	D.W.	2. Wnoszę o dodanie szczegółowych zapisów w dziale II §29 ust. 1 pkt 1a „Podstawowe usługi publiczne, przy czym usługi z zakresu przeznaczenia podstawowego nie mogą stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków” oraz w §29 ust. 1 pkt. 1b „uzupełniająca: zabudowa usługowa o funkcjach innych niż publiczne w tym usługi z zakresu biuro, handlu lub gastronomii”.	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP §29 pkt 1 w brzmieniu: „1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: usługi publiczne, b) uzupełniająca: - zabudowa usługowa o funkcjach innych niż publiczne, - zieleni urządzona.”	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	Nie uwzględniono w zakresie przeznaczenia podstawowego, ponieważ definicja przeznaczenia podstawowego wskazana w planie określa, że przeznaczenie to ma dominować na danym terenie, nie ma więc potrzeby dookreślenia tego w procentach powierzchni użytkowej budynków. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia uzupełniającego.
			4. Wnoszę o zmianę zapisu z działu II – przypisy szczegółowe §29 ust.2 pkt.2a oraz 2b w	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53,	IUP §29 pkt 2 lit. b i c w brzmieniu:	nieuwzględniona			nieuwzględniona	Proponowane zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			stosunku do działek przekształconych na MNU, aby wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosił 30% natomiast wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 60%. Dodatkowo w §29 ust. 2 pkt. 3b zmiana na minimalną szerokość frontu działek – 20m.	24/54, Baszkówka	„b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%, §29 pkt 3 lit. b w brzmieniu: „b) minimalna szerokość frontu działek – 50 m.” IUP					zagospodarowania przestrzennego, w którym dla terenów mieszkaniowych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%. Dla proponowanego terenu MNU zostaną ustalone zasady zagospodarowania jak dla tożsamych terenów o symbolu MNU wyznaczonych w planie miejscowym dla wsi Baszkówka – etap I przyjętym uchwałą Nr 1567/LXXXIII/2024, gdzie minimalna szerokość frontu działki przyjmuje wartości 12 m lub 16 m.	
7.	02.07.2024	K.F.	3. Ustalenie minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 20m	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka			niewzględniona		niewzględniona	Dla terenu IUP pozostanie aktualne ustalenie. Natomiast dla proponowanego terenu MNU zostaną ustalone zasady zagospodarowania jak dla tożsamych terenów o symbolu MNU wyznaczonych w planie miejscowym dla wsi Baszkówka – etap I przyjętym uchwałą Nr 1567/LXXXIII/2024, gdzie minimalna szerokość frontu działki przyjmuje wartości 12 m lub 16 m.	

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającejgo 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. Wnoszę o dodanie szczegółowych zapisów w dziale II §29 ust. 1 pkt. 1a „podstawowe: usługi publiczne, przy czym usługi z zakresu przeznaczenia podstawowego nie mogą stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków” oraz w §29 ust. 1 pkt. 1b „uzupełniająca: zabudowa usługowa o funkcjach innych niż publiczne w tym usługi z zakresu biurowego, handlu lub gastronomii.”	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	1UP §29 pkt 1 w brzmieniu: „1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: usługi publiczne, b) uzupełniająca: - zabudowa usługowa o funkcjach innych niż publiczne, - zieleń - zieleń urządzona;”	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo uwzględniona	11 Nie uwzględniono w zakresie przeznaczenia podstawowego, ponieważ definicja przeznaczenia podstawowego wskazana w planie określa, że przeznaczenie to ma dominować na danym terenie, nie ma więc potrzeby dookreślenia tego w procentach powierzchni użytkowej budynków. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia uzupełniającego.
8.	19.06.2024	M.W.-P.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną.	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	1UP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 1
9.	19.06.2024	P.M.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu planowanych działek pod usługi publiczne	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	1UP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ze względu na protest właścicieli działek, pod usługę publiczną przeznaczone zostaną trzy działki.
10.	18.06.2024	D.S.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu planowanych działek pod usługi publiczne	Dz. ewid. 24/51, 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, Baszkówka	1UP	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	jak w uwadze nr 9

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.	18.06.2024	I.R.-M.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek planowanych działek pod usługi publiczne	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 9
12.	18.06.2024	P.P.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 1
13.	18.06.2024	P.M.	Wnoszę o zachowanie w całości siedmiu działek pod usługę publiczną – teren sołecki, w ostateczności zmienić na działkę rolną i tylko rolną	Dz. ewid. 24/51 24/52, 24/53, 24/54, 24/55, 24/56, 24/57 Baszkówka	IUP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	jak w uwadze nr 1

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

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

Rada Miejska w Piasecznie rozstrzyga co następuje:

	SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA		POTENCJALNY UDZIAŁ INNÝCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
	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		
INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	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
POZOSTAŁE	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia MPZP wsi Baszkówka - etap I - teren usług publicznych

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – etap I – teren usług publicznych stanowi doprowadzoną do zgodności z prawem uchwałę, o której mowa w rozstrzygnięciu nadzorczym nr WP-I.4131.85.2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 kwietnia 2024 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2024 r. poz.4770). Doprowadzony do zgodności z prawem plan jest zgodny 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. Teren usług publicznych oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został jako kontynuacja procedury rozpoczętej zgodnie z uchwałą Nr 913/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka oraz uchwałą nr 1400/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka, w związku z wydanym rozstrzygnięciem nadzorczym do uchwały kończącej opracowywanie planu miejscowego dla wsi Baszkówka – etap I.

Procedura planu została przeprowadzona na podstawie art. 28 ust. 2 oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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, zgodnie z art. 28 ust. 2 doprowadzono do zgodności z prawem w zakresie wskazanym w ww. rozstrzygnięciu. Po przeanalizowaniu zakresu doprowadzenia do zgodności z prawem ustalono niezbędne powtórne czynności. Zakres zmian objął doprecyzowanie funkcji terenu polegające na ustaleniu funkcji podstawowej i uzupełniającej. Nie zmieniono rodzaju funkcji terenu oraz parametrów zagospodarowania. Niniejszym uznano za konieczne ponowienie procedury od momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach kontynuacji procedury po rozstrzygnięciu nadzorczym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2024 r. do 19 czerwca 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 13 czerwca 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 3 lipca 2024 r. złożonych zostało 13 uwag. Burmistrz uwzględnił w części 2 uwagi.

W wyniku uwzględnienia części uwag zmieniono funkcję oraz parametry zagospodarowania dla części terenu. Północna część obszaru została przeznaczona pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. W południowej części obszaru (3 działki od strony ul. Wiśniowy Sad) utrzymano funkcję usług publicznych. Niniejszym uznano za konieczne ponowienie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu drugi raz w dniach od 23 października 2024 r. do 13 listopada 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 6 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 27 listopada 2024 r. nie złożono uwag.

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 nowej 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 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,

- zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi,

- zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,

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

- nakaz ograniczania uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,

- zakaz likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń,

- 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,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- wprowadzenie nowych terenów zabudowy,

- prawo własności poprzez:

- wyznaczanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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:
 - 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 lokalizację terenu zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przylegającym bezpośrednio do istniejącego układu drogowego zlokalizowanego poza obszarem planu.

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). Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest przede wszystkim wprowadzenie terenu usług publicznych, który ma służyć dobru mieszkańców oraz stanowić racjonalny i konieczny teren publiczny w środku obszaru zabudowy mieszkaniowej.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Robert Widz
Zastępcza Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Arleta Walczak

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