

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu  
w obrębie ewidencyjnym Gołków – etap III**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr 132/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, zmienioną uchwałą nr 968/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 stycznia 2022 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków – etap III, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2.**

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

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, 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica krajobrazu priorytetowego.

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

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

#### § 5.

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

## Rozdział 2. Objaśnienie użytych w uchwale określeń

### § 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;

3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) usługach – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;

8) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) elementach wodnych – należy przez to rozumieć formy wodne służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz kształtowaniu powiązań przyrodniczych i walorów estetycznych, np. oczka wodne, stawy, ogrody deszczowe, kanały, rowy.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

#### **§ 7.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U - teren usług,
- 2) KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
- 3) KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

2. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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 literowymi i cyfrowymi.

#### **§ 8.**

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD.

### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 9.**

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

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

3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:

- 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- 3) stosowanie pokrycia dachowego w kolorach od ciemnej czerwieni do brązu oraz szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego z warstw umożliwiających uprawę na nim roślin;
- 4) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.

4. W zakresie elewacji zewnętrznych – zakazuje się stosowania jaskrawych barw.

5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami - 9 m, z wyłączeniem:

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości, z zastrzeżeniem §13;

2) wiat, dla których maksymalną wysokość ustalono w przepisach szczegółowych niniejszego planu.

## **Rozdział 5.**

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

#### **§ 10.**

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Wskazuje się granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
3. Wskazuje się granicę krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego.
4. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi tych obszarów.

#### **§ 11.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się składowania i magazynowania odpadów z wyłączeniem odpadów opisanych w §23.
3. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
5. 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 m. in. w formie elementów wodnych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
6. Ustala się ochronę i pielęgnację istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 12.**

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałas w środowisku przy czym tereny U należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe.
2. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 13.**

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.

**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 terenu oznaczonego w planie symbolem 1U.

**Rozdział 8.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 15.**

1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego w planie symbolem 1U poprzez drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 16.**

1. Ustala się wskaźniki parkingowe – minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 5 miejsc do parkowania dla rowerów.
4. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

**Rozdział 9.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 17.**

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

**§ 18.**

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

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

**§ 19.**

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi$  40.

### § 20.

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

- 1) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne, elementy wodne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z terenów dróg publicznych, 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  $\phi$  160.

### § 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych SN i nN jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem biomasy.

### § 22.

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

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

### § 23.

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

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 24.**

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

## **Rozdział 11.**

### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

#### **§ 25.**

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U – w wysokości 25%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 26.**

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi, z wyłączeniem domów opieki, szpitali, szkół i przedszkoli;
  - b) dopuszcza się realizację wiat;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość:
    - zabudowy usługowej: 9 m,
    - wiat: 6 m,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

#### **§ 27.**

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.



**§ 28.**

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III.  
Przepisy końcowe**

**§ 29.**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 20 kwietnia 2011 r. uchwałą nr Nr 118/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie.

**§ 30.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

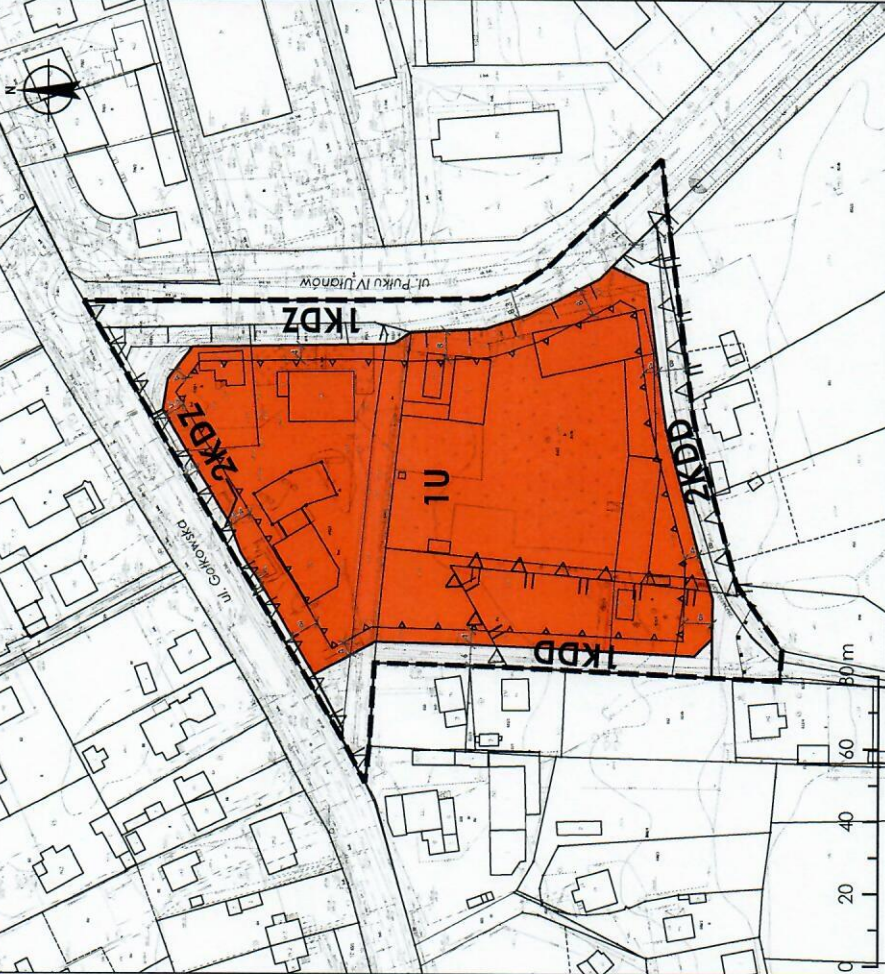
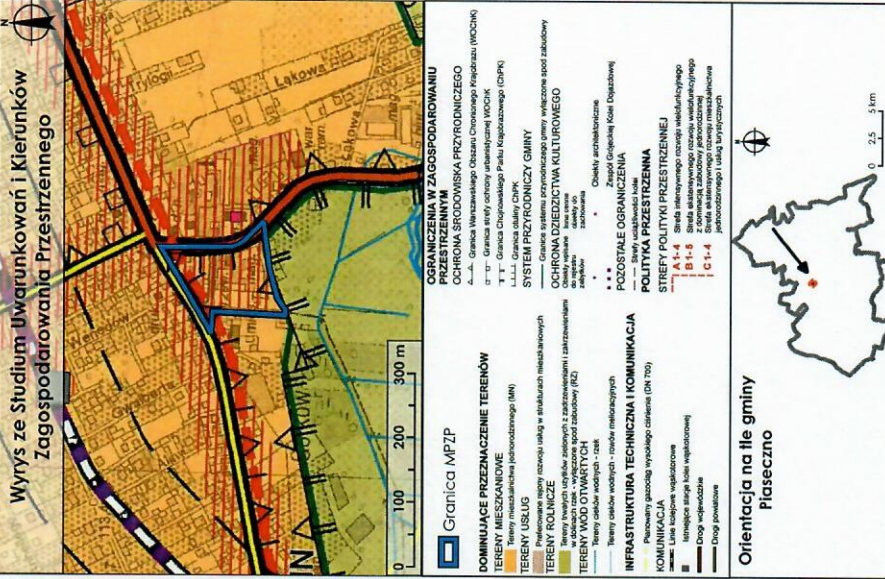
**§ 31.**

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

*Magdalena Żukowska-Otręba*

*[Signature]*  
Radca Prawny  
WA/4499

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM GOŁKÓW - ETAP III**



**Wzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**

**OGRODZENIE W ZAGOSPODAROWANIU**  
 A... Granica SRODOWISKA PRZYRODNICZEGO  
 A... Granica Warzawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)  
 A... Granica strefy ochrony urbanistycznej WOCUK  
 T... Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK)  
 L... Granica osiedla CHK  
 L... Granica osiedla CHK

**SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY**  
 --- Granica systemu przyrodniczego gminy, wyliczone spod zabudowy  
 --- Granice systemów przyrodniczych: 1. Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) 2. Strefy Ochrony Urbanistycznej (WOCUK) 3. Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) 4. Osiedla CHK

**OGRODZENIE W ZAGOSPODAROWANIU**  
 --- Granice systemów przyrodniczych: 1. Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) 2. Strefy Ochrony Urbanistycznej (WOCUK) 3. Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) 4. Osiedla CHK

**POCZĄTKOWE OGRANICZENIA**  
 --- Obszary archeologiczne  
 --- Obszary o wartości krajoznawczej

**POLITYKA PRZESTRZENNA**  
 --- A1-4 Strefa istniejącego osiedla wiejskiego  
 --- B1-8 Strefa istniejącego osiedla wiejskiego  
 --- C1-4 Strefa istniejącego osiedla mieszkaniowego

**ORIENTACJA NA ILE GMINY PIASECZNO**

**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 - licencja nr GEK.6642.2452.2022\_1418\_P

**Autor:**  
 Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno  
**Wykonawca:**  
 mgr inż. arch. Anna Pakulajska-Alija  
 mgr inż. Magdalena Kabała-Rybacka  
 mgr inż. Mateusz Włóczyński  
 Agnieszka Żubala

**Legenda**

**Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:**  
 --- granica obszaru objętego planem  
 --- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
 --- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu / nieprzekraczalne linie zabudowy  
 --- wymiarowanie odległości (w metrach)

**Przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym:**  
 U - teren usług  
 KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej  
 KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

**Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**  
 --- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
 --- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego  
 --- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego  
 --- granica krajobrazu priorytetowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia.....2025 r.

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

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Piasecznie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
  - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
  - budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci telekomunikacyjnych i sieci teletechnicznych;
3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.
4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.
5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia ..... r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie Uchwały nr 132/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, zmienionej uchwałą Nr 968/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 stycznia 2022 r. oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 2 ha.

W obszarze opracowania obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony na podstawie uchwały Nr 118/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 kwietnia 2011 r., który traci moc.

Z uwagi na złożoność problematyki planistycznej na obszarze objętym projektem planu, umożliwiono uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków w podziale na trzy etapy. Obszar zlokalizowany w granicy etapu III obejmuje tereny wokół stacji paliw przy rondzie, na pograniczu wsi Gołków i miasta Piaseczno, które na skutek budowy nowego układu komunikacyjnego oraz istniejącego i planowanego zagospodarowania tego terenu, wymagają uporządkowania i dostosowania ustaleń obowiązującego tam planu miejscowego.

Obszar planu stanowią tereny:

- 1) U - teren usług,
- 2) KDZ – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 3) KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Na terenie objętym planem wskazuje się:

- granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- granicę krajobrazu priorytetowego określonego w Audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego.

Według Studium, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie C - ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, w obszarze planistycznym C-3 – strefie rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych, gdzie określone zostały zasady zagospodarowania dla terenów preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych.

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

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

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

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

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

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu od 14 września 2023 r. do 8 października 2023 r., uwagi można było składać do 22 października 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Ponowne wyłożenie projektu planu było od 28.11.2024 do 20.12.2024 r. Uwagi można było składać do 3 stycznia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z tym, że do wyłożonych projektów planu nie wpłynęły żadne uwagi w terminie, w uchwale nie ma załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

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.

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

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

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

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