

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – 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 2025 r. poz. 1153) 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 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, 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 wsi Baszkówka – 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 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się 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 ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania od granicy lasu;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) numer stanowiska archeologicznego.

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) **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 mierzoną 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 mogąącym 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, przepłotnie 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) **systemie przyrodniczym gminy** – należy przez to rozumieć obszary o różnych walorach przyrodniczo - krajobrazowych wskazane do zachowania i ochrony w gminie, wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
- 16) **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;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 18) **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) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) **UP** - tereny usług publicznych;
- 4) **ZL** - tereny lasów;
- 5) **WR** - tereny rowów;
- 6) **KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 7) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 8) **KP** - tereny publicznych ciągów pieszych;
- 9) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, 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 tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny usług publicznych oznaczone symbolami **UP**;
- 2) tereny rowów oznaczone symbolami **WR**;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD**;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolami **KP**.

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

4. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:

- 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.

5. 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.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) 50m dla masztów i wież telekomunikacyjnych;
- 2) 11m dla pozostałych obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

8. Przepisów ust. 7 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.

9. 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.

10. 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. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

§ 11. 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 istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

12. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

13. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. Wskazuje się na rysunku planu granice systemu przyrodniczego gminy.

§ 13. 1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przyrodniczym:

- 1) tereny **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny **MNU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 3) tereny **UP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

Rozdział 6.

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

§ 14. Wskazuje się granice 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.

§ 15. 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.

§ 16. W granicy strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu wskazanej na rysunku planu obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 7.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 17. 1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 61-65/17, AZP 61-65/20, AZP 61-65/21, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania 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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 19. 1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD** oraz terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP**.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem **1KDL** oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD, 4KDD**.

§ 20. 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 miejsc do parkowania dla rowerów.

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

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

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22. Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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;
- 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 ϕ 160.

§ 26. 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.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą 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.

§ 28. 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, przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 29. 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 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** – w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: **MNU** – w wysokości 25%;

3) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% na terenach **1MN**, **3MN**, od **5MN** do **8MN**, **13MN**,
 - 70% na terenach **4MN**, od **9MN** do **12MN**,
 - 80% na terenie **2MN**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - 35% na terenach **1MN**, **3MN**, od **5MN** do **8MN**, **13MN**,
 - 25% na terenach **4MN**, od **9MN** do **12MN**,
 - 15% na terenie **2MN**,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - 0,3 na terenie **2MN**,
 - 0,5 na pozostałych terenach,
 - g) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej:
 - 11m – budynki o dachu spadzistym,
 - 9m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze,
 - dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej na terenach poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 1200 m² - dla zabudowy wolnostojącej na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 1000 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi na terenach poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- 1200 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 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 na terenach poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – 1000 m²,
- b) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – 1200 m²,
- c) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
- d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- e) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 33. 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°.

§ 34. Dla terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP** 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°.

§ 35. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o lasach,

b) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 36. Dla terenów rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WR** do **3WR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: rów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
- b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. c,
- c) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 38. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDD** do **7KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 39. Dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP** do **4KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: publiczny ciąg pieszy,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

§ 40. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 41. Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka uchwalonego 24 października 2001 r. uchwałą nr 977/XLVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka uchwalonego 16 maja 2007 r. uchwałą nr 187/IX/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka II uchwalonej 14 maja 2014 r. uchwałą nr 1410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie;
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka II uchwalonej 16 kwietnia 2014 r. uchwałą nr 1383/XLV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie.

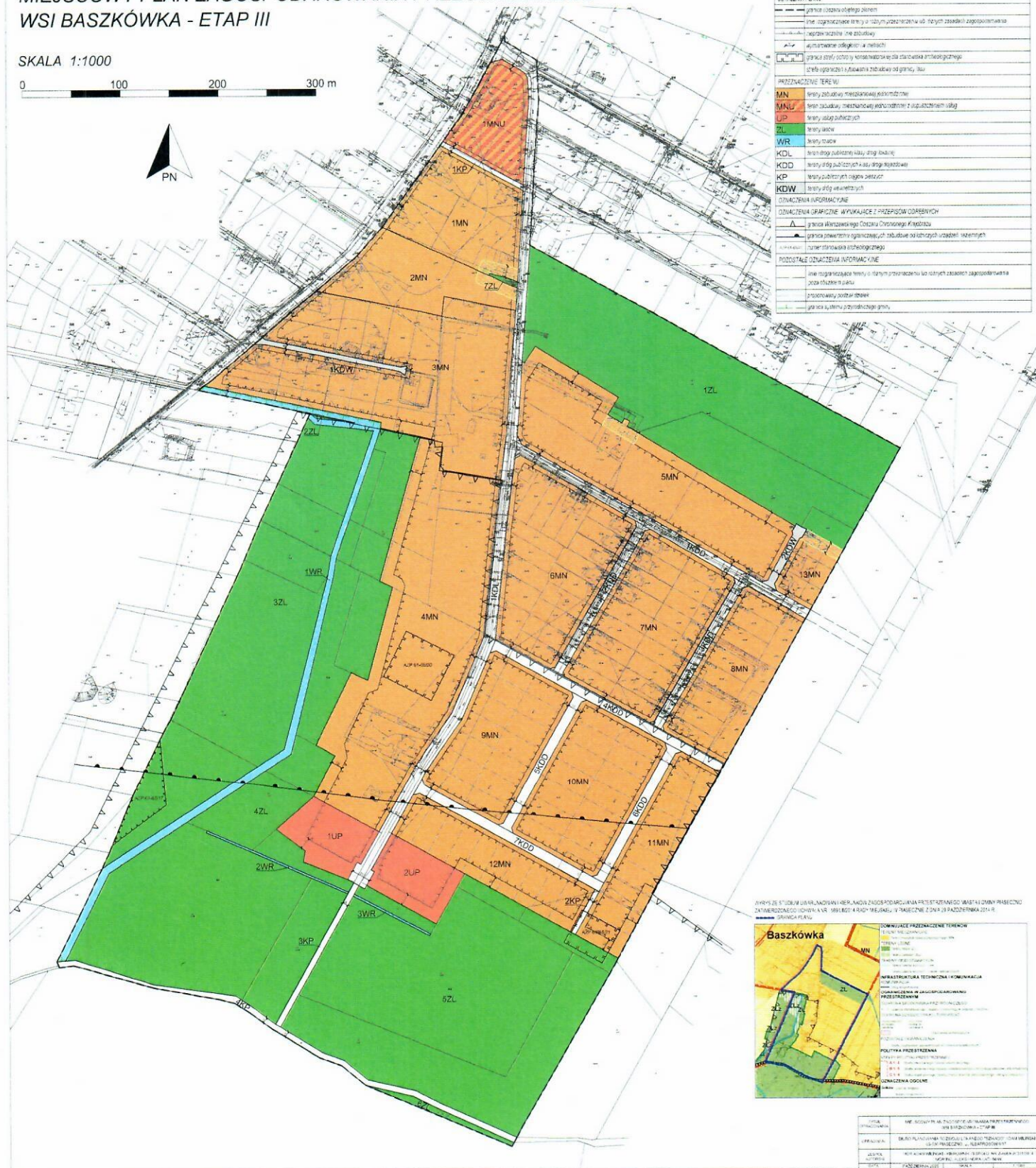
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

Magdalena Zukowska-Oreba


Radca Prawny
WA/4490

SKALA 1:1000



LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
	granicę obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub tereny przewidziane do zagospodarowania
	wspieranie istniejącej zabudowy
	wykazanie obiektywnych wartości
	granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznego
	strefa ograniczenia i skutecznego zabudowy od granicy, linii
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej z ogólnym udziałem usług
UP	tereny usług publicznych
ZL	tereny zielone
KR	tereny rolnicze
WR	tereny rekreacji
KDD	tereny objęte ochroną krajoznawczą
KOD	tereny objęte ochroną krajoznawczą z ogólnym udziałem
KP	tereny zabudowy ogólnego przeznaczenia
KD	tereny objęte ochroną krajoznawczą
OZNAČENIA INFORMACYJNE	
OZNAČENIA GRANICZNE WYKAZUJĄCE Z PRZEPISÓW OCHRONNYCH	
A	granica Miastowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
B	granica powiatowego systematycznego nadzoru nad zabytkami urządzeń i obiektów
C	numer stanowiska archeologicznego
POTROSTOJA INFORMACYJNE	
D	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny przewidziane do zagospodarowania
E	początek i koniec pasa
F	przewidywany podział terenów
G	warunki i terminy wycofania projektu

WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WIAST I OTOCNY PIASECZNE
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 1891/2014 RADY MIEJSKIEJ, W PIASECZNE Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2014 R.



Tytuł opracowania	WIEŚCZOWNIA AL. SZCZEPANOWICZA W RAMACH PRZETŁUMACZENIA DŁUGOŚC: 22 000 SŁÓW
Opis treści	WIEŚCZOWNIA AL. SZCZEPANOWICZA W RAMACH PRZETŁUMACZENIA DŁUGOŚC: 22 000 SŁÓW
Wzrost autora	WIEŚCZOWNIA AL. SZCZEPANOWICZA W RAMACH PRZETŁUMACZENIA DŁUGOŚC: 22 000 SŁÓW

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię 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 w Piasecznie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona (+)	uwaga nieuwzględniona (-)	uwaga uwzględniona (+)	uwaga nieuwzględniona (-)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14-10-2025	BJ	Zmiana zapisów MPZP w zakresie części działki o numerze ewidencyjnym 53/6 i zastosowanie ustaleń zezwalających na prowadzenie produkcji rolnej oraz wyznaczenie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem MN o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ponieważ jedynie 0,3500 ha przedmiotowej nieruchomości spełnia kryteria uznania gruntu za las, dokonano zmiany użytków w ewidencji gruntów z W i Lz na RV i W-RVI	53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MN		-		-	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na części działki wskazuje tereny lasów ZL i zalesień ZLz. Obejmuje również ten obszar systemem przyrodniczym gminy, wyłączonym z zabudowy. Wyklucza to możliwość ustalenia w planie miejscowym innego przeznaczenia terenu niż las, ponieważ plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Jednocześnie grunt rolny może być użytkowany w sposób dotychczasowy (to jest użytkowany rolniczo) do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.
			Likwidacja fragmentu jednostki planistycznej 1WR na fragmencie odcinającym jednostkę 2ZL od 3ZL i połączenie jednostki planistycznej 2ZL oraz 3ZL likwidując ślepą odnogę rowu melioracyjnego wyżej wymienione jednostki	53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MN		-		-	Teren został wyznaczony zgodnie z istniejącym użytkowaniem gruntów W – grunty pod rowami.

Zwężenie pasa wyłączono z zabudowy do szerokości 3 m, określonego za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, powodem którego jest obecność rowu melioracyjnego	53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MIN	-	-	-	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na działce 53/6 wynika z przeznaczenia terenu pod las zgodnie ze Studium, a nie z obecności rowu melioracyjnego.
Likwidacja linii zabudowy dla obszaru działki 53/6 wynikających z obecności lasów z jednoczesnym wyznaczeniem strefy dopuszczającej zabudowę na warunkach wynikających z warunków wyznaczających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MIN	-	-	-	Linia zabudowy od terenu przeznaczanego zgodnie ze Studium na cele leśne powinna wynosić 12 m. Strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu została zastosowana tylko w określonych przypadkach np. istniejącej zabudowy przy lesie. Tam gdzie wymiary i kształt działki umożliwiały zabudowę w odległości 12 m zastosowano nieprzekraczalną linię zabudowy.
§9 pkt 5 ust. 1 Dopisanie możliwości zastosowania alternatywnego materiału wykonczeniowego elewacji budynków o tzw. system technologii z płyt elewacyjnych HPL (High Pressure Laminate) w kolorach neutralnych w odcieniach: bieli, szarości, beżu i drewna w niskim nasyceniu barw	-	§9 pkt 5 ust. 1 dotyczący materiałów wykonczeniowych elewacji zewnętrznych	-	-	-	Zapis ustalający sposób wykonczenia elewacji w planie jest jednolity w obrębie całej wsi Baszkowska Ustalenie jednolitych standardów dla całej miejscowości zapewnia ochronę krajobrazu
§11 pkt 10 i §36 Zmiana brzmienia z „Dopuszcza się realizację przejeźdź i przejazdów nad rowami” na „Dopuszcza się realizację przejeźdź i przejazdów, a także przepustów medów nad rowami”, a także o wprowadzenie tego zapisu w tym samym brzmieniu do Działu II Przepisy szczegółowe §36 – dotyczącego jednostek planistycznych IWR+WR	-	§11 pkt 10 dotyczy rowów §36 ustalenia dla terenów WR	-	-	-	Dopuszczenie przejeźdź i przejazdów nad rowami zostało wskazane w ustaleniach ogólnych w §11. Natomiast realizacja medów nad rowami wynika z ustaleń §22 oraz §36. Zmiana zapisu i powtórzenie go w przepisach szczegółowych dla terenów WR nie jest konieczne.

§11 Wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację przejścia i przejazdu oraz przesyłu mediów przez teren lasu w ramach jednej działki ewidencyjnej w przypadku, gdy fragment nieruchomości gruntowej będący innym odcięty przez las i wskutek tego jest niemożliwy do skomunikowania z pozostałą częścią działki w inny sposób	-	§11 dotyczy zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	-	-	-	Zasady zagospodarowania terenów lasów określono w odniesieniu do przepisów odrębnych, zgodnie z którym na terenie lasów można realizować obiekty związane z gospodarką leśną np. drogi leśne i budowle, do których należą sieci techniczne. Dodatkowy zapis w planie nie jest konieczny.
§21 ust. 1), 2), 3) Zmiana w zakresie konieczności wydzielania placu do zawracania samochodów z 5 działek w projekcie planu na 8 działek budowlanych	-	§21 ust. 1), 2), 3) dotyczy wydzielania dróg wewnętrznych	-	-	-	Zapis ustalający realizację dróg wewnętrznych w planie jest jednolity w obrębie całej wsi Baszkówka. Szerokość drogi oraz plac do zawracania uwarunkowano liczbą działek budowlanych, którą dana droga ma obsługiwać. Ustalenia te zapewniają funkcjonalność wewnętrznego układu komunikacyjnego.
§35 Wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację przejścia i przejazdu oraz przesyłu mediów przez jednostki ZL w ramach jednej działki ewidencyjnej w przypadku gdy fragment nieruchomości gruntowej będący innym użytkiem niż użytek leśny jest odcięty przez jednostkę ZL i wskutek tego jest niemożliwy do skomunikowania z resztą działki w inny sposób	-	§35 ustalenia dla terenów ZL	-	-	-	Zasady zagospodarowania terenów lasów określono w odniesieniu do przepisów odrębnych, zgodnie z którym na terenie lasów można realizować obiekty związane z gospodarką leśną np. drogi leśne i budowle, do których należą sieci techniczne. Dodatkowy zapis w planie nie jest konieczny.
§36 Wprowadzenie zapisu „Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów, a także przepustów mediów nad rowami”	-	§36 ustalenia dla terenów WR	-	-	-	Dopuszczenie przejść i przejazdów nad rowami zostało wskazane w ustaleniach ogólnych w §11. Natomiast realizacja mediów nad rowami wynika z ustaleń §22 oraz §36. Dodatkowy zapis w planie nie jest konieczny.

					53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MN						Teren został wyznaczony zgodnie z istniejącym użyciem gruntowym W – grunty pod rowami.
					53/6	1WR, 2WR, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4MN						Nieprzeznaczalna linia zabudowy wyznaczona na działce 53/6 wynika z przeznaczenia terenu pod las zgodnie ze Studium, a nie z obecności rowu melioracyjnego.
					-	§36 ustalenia dla terenów WR						Pojęcie urządzeń infrastruktury technicznej jest zdefiniowane w przepisach odrębnych (ustawie o gospodarce nieruchomościami) i nie wymaga doprecyzowania w treści planu
					-	-						Dopuszczenie przebiegów i przejazdów nad rowami w §11 jest zapisem wyśtaarczającym i zapewniającym połączenie działek podzielonych przez rowy.

2	14-10-2025	EM	istniejących działek, a podzielonych przez rowy ²⁸	43/22	IWR, 3MN	-	-	-	-	Teren został wyznaczony zgodnie z istniejącym użytkiem gruntowym W – grunty pod rowami.
			Zmniejszenie szerokości rowu w treści projektu oraz na załączniku graficznym oznaczonego symbolem IWR z planowanych 6 m do 2-3 m	43/22	IWR, 3MN	-	-	-	-	Utrzymanie jednolitej linii zabudowy na całej długości rowu IWR, co wynika z ustaleń Studium dla terenów położonych na południe od działki, gdzie przewidziano tereny lasów i zalesień oraz z obowiązującego Planu Urządzenia Lasu dla gruntów przeznaczonych do zalesienia w Wólce Prackiej według którego działka nr 51 w Wólce Prackiej przeznaczona jest do zalesienia. Linia zabudowy umożliwia zachowanie 12 m odległości od lasu. Kształt działki pozwala na jej prawidłowe zagospodarowanie przy zachowaniu obecnej linii zabudowy.

Załącznik Nr 3 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

		SPÓSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA	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
	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 2025 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
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Baszkówka – etap III

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – etap III sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno” przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr 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. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług publicznych, tereny lasów, tereny rowów, tereny dróg publicznych oraz tereny publicznych ciągów pieszych. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- UP - tereny usług publicznych;
- ZL - tereny lasów;
- WR - tereny rowów;
- KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- KP - tereny publicznych ciągów pieszych;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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 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 podlegał uzgodnieniu i opiniowaniu przed 24 września 2023 r.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) 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 37 wniosków od osób prywatnych do uchwały Nr 913/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września do 1 października 2025 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 23 września 2025 r. W wyznaczonym terminie do dnia 15 października 2025 r. złożone zostały 2 uwagi. Jedna z nich została częściowo uwzględniona, a wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

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

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

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem 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 z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- 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:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - ustalenia dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
 - obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników.

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

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,

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

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

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
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Arleta Walczak

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