

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki
w rejonie ulicy Pierwiosnków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 290/XIX/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki w rejonie ulicy Pierwiosnków, 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 części wsi Bogatki w rejonie ulicy Pierwiosnków, 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 o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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.

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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowanie (w metrach);

5) przeznaczenie terenu określonego symbolem literowym i cyfrą.

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

§ 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. Ileż 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 wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być sytuowany budynek, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów i zadaszeń nad wejściami do budynków - nie więcej niż o 1,5 m;

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

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

7) **błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć rozwiązania oparte na funkcjach przyrodniczych, służące retencji, infiltracji lub wykorzystaniu wód opadowych i roztopowych, kształtowaniu zieleni oraz poprawie mikroklimatu, w szczególności ogrody deszczowe, rowy i niecki bioretencyjne, zbiorniki retencyjne, studnie chłonne, nawierzchnie przepuszczalne, zielone dachy, zielone ściany oraz podłoża strukturalne.

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 cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu: **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, błękitno-zielonej infrastruktury, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi terenu i zabudowy.

3. Szczegółowe zasady zagospodarowania, terenu oznaczonego symbolem 1RZ określa Dział II niniejszej uchwały.

4. Nie wyznacza się terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8.

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

2. W zakresie dachów:

1) zakazuje się realizacji dachów w kolorach jaskrawych;

2) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 45°

3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy, nadbudowy i remontu dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych.

3. W zakresie elewacji zewnętrznych zakazuje się stosowania jaskrawych barw.

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

2. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi tych obszarów.

§ 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 oraz gromadzenia i składowania na powierzchni ziemi substancji chemicznych, materiałów i odpadów niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzi.

4. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych 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, w tym z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, służących retencji, infiltracji i zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania oraz opóźniających ich spływ z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

8. Nakazuje się zachowanie istniejących drzew, krzewów i zadrzewień, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, kolidujących z realizacją obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałas w środowisku: teren **1RZ** należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

Rozdział 6.

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

§ 12.

1. 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 obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustawie Prawo Wodne.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.

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 1RZ.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczne drogi klasy drogi dojazdowej położone poza obszarem objętym planem.

§ 15.

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów związanych z produkcją w gospodarstwie rolnym.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz produkcyjnej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 systemów infrastruktury technicznej

§ 16.

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

§ 17.

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.

§ 18.

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

- 1) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne, w tym błękitno-zieloną infrastrukturę, systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż ϕ 160.

§ 20.

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 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.

§ 21.

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;
- 4) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na 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.
Stawki procentowe, na podstawie których 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 dla terenu oznaczonego symbolem: **1RZ** – w wysokości 20%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

§ 26.

Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej - 10 m,
 - zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej oraz wiat – 6 m,
 - f) rodzaj i spadek dachów – zgodnie z § 8 ust. 2,
 - g) liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z § 15;
- 3) tymczasowe zagospodarowanie terenu – zgodnie z § 24;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 27.

Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Nr 97/V/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki.

§ 28.

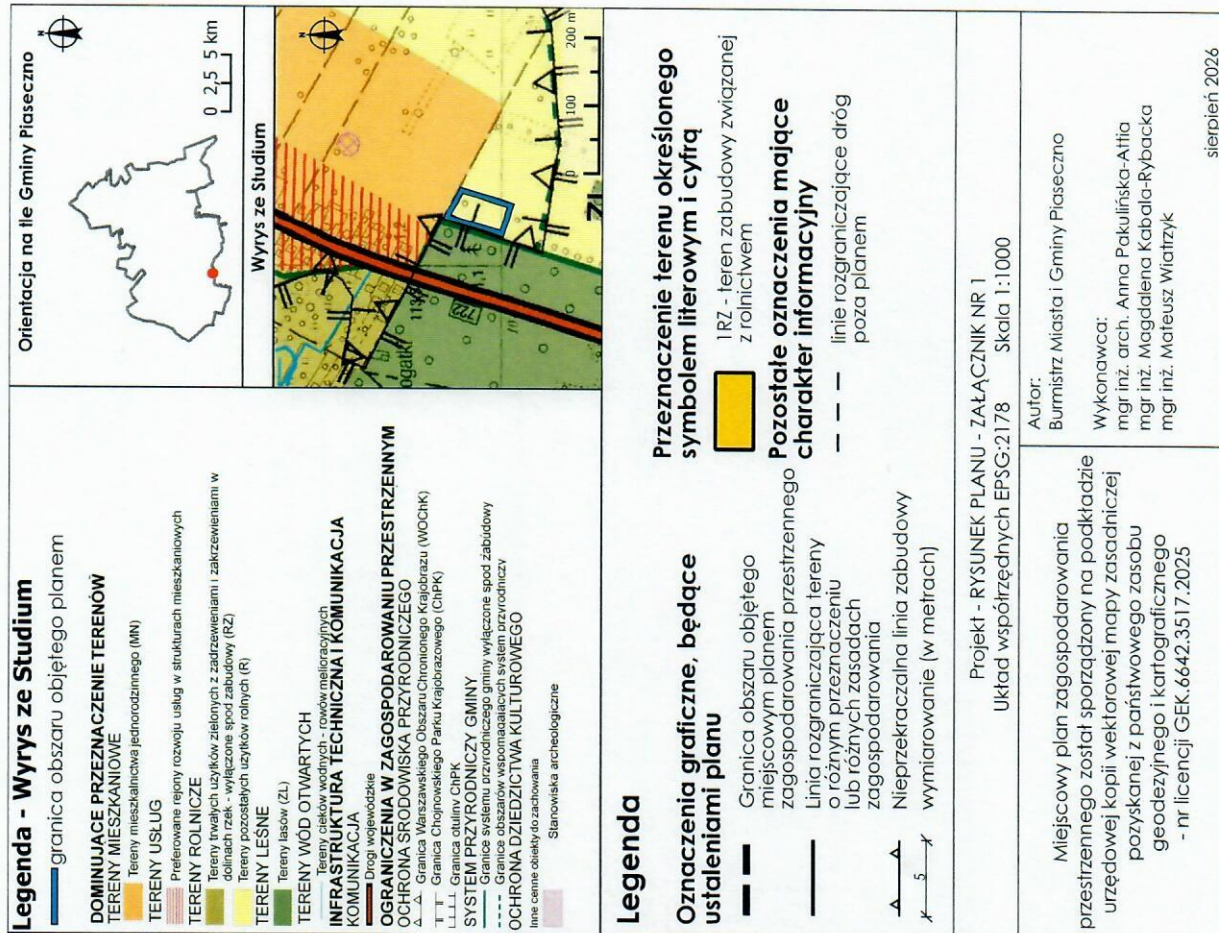
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 29.

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

Magdalena Zukowska-Otreba

Radca Prawny
WA/4499



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2026 r.

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

W planie nie wprowadzono nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego nie ustala się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki w rejonie ulicy Pierwiosnków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki przy ul. Pierwiosnków został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 290/XIX/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2025 r., a celem procedury jest określenie zasad i parametrów zagospodarowania terenu zabudowy związanej z rolnictwem, nie zaś wyznaczanie nowych terenów zabudowy na nieruchomościach sąsiednich.

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 0,34 ha, położony jest w południowej części wsi Bogatki, zlokalizowanej w południowej części gminy Piaseczno.

Obszar planu jest obecnie objęty planem miejscowym przyjętym uchwałą Nr 97/V/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 lutego 2019 r., zgodnie z którym teren jest przeznaczony na teren rolny z zakazem lokalizacji zabudowy zagrodowej – 17R. Obowiązujące ustalenia planu nie przewidują możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej. Celem sporządzenia planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania umożliwiających realizację i funkcjonowanie gospodarstwa ogrodniczego, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium.

Według Studium podjętego Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. – obszar planu usytuowany jest w strefie ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C), w strefie C-4, to jest zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W ramach tego terenu dopuszczona jest zabudowa zagrodowa oraz związana z obsługą rolnictwa, jak również adaptacja do funkcji rekreacyjnej i dolesienia. Parametry obiektów mieszkaniowych należy określić jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. min. 70% powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnie 12 m wysokości zabudowy.

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z uwzględnieniem przepisów przejściowych zawartych w art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy nowelizującej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia terenu, zasad zagospodarowania oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, zakaz wprowadzania ścieków do wód i do gruntu, zakaz lokalizacji obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu usługowego oraz nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych, w tym z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej, wskaźników miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz zasad gospodarki odpadami;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności - poprzez umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego funkcją i istniejącym sposobem użytkowania, przy jednoczesnym określeniu zasad i ograniczeń zabudowy;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień w tym z organami ochrony państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie procedur wymaganych ustawą, w tym poinformowanie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków i uwag, a także dokumentowanie czynności prowadzonych w toku procedury planistycznej.
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej - poprzez określenie zasad i parametrów zagospodarowania umożliwiających prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego, przy zachowaniu rolniczego charakteru obszaru oraz wymagań ochrony środowiska i ładu przestrzennego,

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania wyważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniając uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i infrastrukturalne obszaru, jego rolniczy charakter oraz możliwość zagospodarowania zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze i ekonomiczne przestrzeni oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, ograniczając obszar planu do terenu niezbędnego dla określenia zasad zagospodarowania gospodarstwa ogrodniczego oraz zapewniając jego obsługę z istniejącego układu komunikacyjnego.

Konsultacje społeczne prowadzono w dniach od 27 maja do 25 czerwca 2026 r. w formie zbierania uwag, dyżuru projektanta i spotkania otwartego. Zainteresowani mogli zapoznać się z projektem planu zamieszczonym w Biuletynie informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno. Spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta odbyły się w dniu 11 czerwca 2026 r. W spotkaniu otwartym uczestniczyło 2 interesariuszy, natomiast w zorganizowanym dyżurze projektanta nie wzięła udziału żadna zainteresowana osoba.

We wskazanym terminie złożono 3 uwagi do projektu planu. Uwagi dotyczyły nieruchomości położonych poza granicami obszaru objętego planem, a tym samym wykraczały poza zakres przestrzenny prowadzonej procedury planistycznej. Przedmiotem planu jest wyłącznie obszar określony w uchwale o przystąpieniu, a celem procedury jest określenie zasad i parametrów zagospodarowania terenu gospodarstwa ogrodniczego, nie zaś wyznaczanie nowych terenów zabudowy na nieruchomościach sąsiednich.

Dla projektu planu, po uzgodnieniu z właściwymi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uznając, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

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.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania dostosowano do charakteru i zakresu planu, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu nie powinna powodować istotnych skutków dla finansów publicznych, w tym budżetu gminy. Plan nie przewiduje nowych dróg publicznych ani innych inwestycji stanowiących zadania własne gminy wymagających istotnych nakładów finansowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, w tym spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych, przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bogatki w rejonie ulicy Pierwiosnków należy uznać za zasadne.

Burmistrz
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Putkiewicz

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Magdalena Kabala-Rybacka

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Fokulńska-Altia