UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia .... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla terenów zieleni publicznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1, art 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1575/LXXXIV/2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla terenów zieleni publicznej, zmienionej Uchwałą Nr 228/XVI/2025 z dnia 31 stycznia 2025 r., w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak: WP-I.4131.41.2-25 z dnia 02 kwietnia 2025 r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla terenu zieleni publicznej 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, stanowiący załącznik nr 1;

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;

4) danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2.

1. W planie ustala się:

1) przeznaczenia 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

10) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów określone symbolem literowymi i cyfrą;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) wymiarowanie odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych – granica otuliny Rezerwatu przyrody Las Kabacki;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, w tym oznaczenia nazw ulic znajdujących się poza obszarem planu.

§ 4.

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

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

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 określony symbolem cyfrowym i literowym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) **wartościowej przyrodniczo zieleni** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni i powierzchni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagających uzyskania zezwolenia na usunięcie;

5) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1 ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenu, o którym 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 cyfrowo literowymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

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

2. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu oraz terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9.

W zakresie **ochrony środowiska**:

1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;

2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wprowadza się nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni;

4) dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego oraz martwych lub stanowiących zagrożenie dla osób i mienia;

5) w zakresie kwalifikacji akustycznej tereny ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe.

§ 10.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

§ 11.

Zasady zagospodarowania terenów **podlegających ochronie** wynikającej z przepisów odrębnych:

1. Teren planu znajduje się w granicach:

1) granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granicy otuliny rezerwatu Las Kabacki;

3) granicy obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

2. Zasady zagospodarowania obszarów wskazanych w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Ustala się:

1) minimalna wielkość działki 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek – 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13.

Ustala się powiązania komunikacyjne terenu przez drogi publiczne ul. Cyraneczki oraz ul. Ogrodową, wyznaczone poza rysunkiem planu.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

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

§ 15.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich modernizację i przebudowę w przypadku, gdy nastąpi kolizja z obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele nawodnienia terenu oraz przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32;

3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych.

§ 17.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

1) Ustala się możliwości budowy sieci kanalizacyjnej;

2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;

3) Zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;

§ 18.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;

2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia realizowane na terenie objętym planem.

§ 19.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) nakazuje się realizacje infrastruktury elektrycznej dla potrzeb obiektów usługowych;

2) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;

3) wprowadza się możliwość realizacji infrastruktury elektrycznej obsługującej oświetlenie lampowe na terenie opracowania w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 20.

W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną i gaz** - dopuszcza się budowę sieci gazowej:

1) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 40;

2) możliwość kożystania ze źródeł ciepła odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącycm gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy.

§ 21.

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

§ 22.

W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;

2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów.

Rozdział 9.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23.

Dopuszcza się zagospodarowanie terenu obiektami, budynkami i urządzeniami tymczasowymi, służącymi realizacji przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczonego.

Rozdział 10.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 24.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenu ZP - 0%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1ZP

§ 25.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zieleń urządzona parkowa,

b) ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,

c) elementy wodne,

d) tereny rekreacyjne,

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa celu publicznego w zakresie usług kultury, oświaty, edukacji;

b) zabudowa usługowa z zakresu gastronomii,

c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz budynki gospodarcze.

2. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%,

3) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,

4) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,3,

5) maksymalna wysokość:

a) zabudowy usługowej, budynków gospodarczych – 5 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

6) geometria dachów: dachy płaskie i strome;

7) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

a) cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, kasety stalowe, blacha kortenowska

b) tynk lub inne pokrycie elewacji w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniająco dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z §9.

4. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnie z §22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §13.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14.

7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 23.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 27.

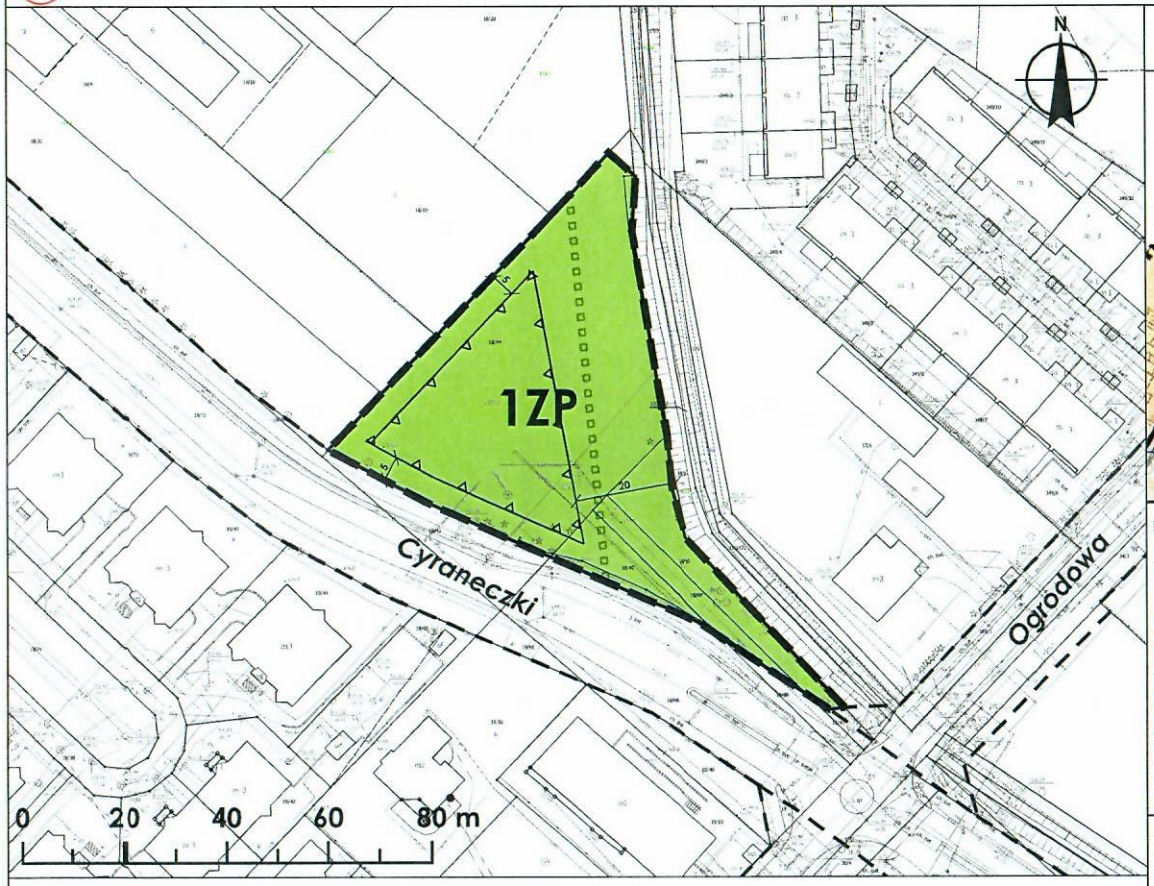
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 28.

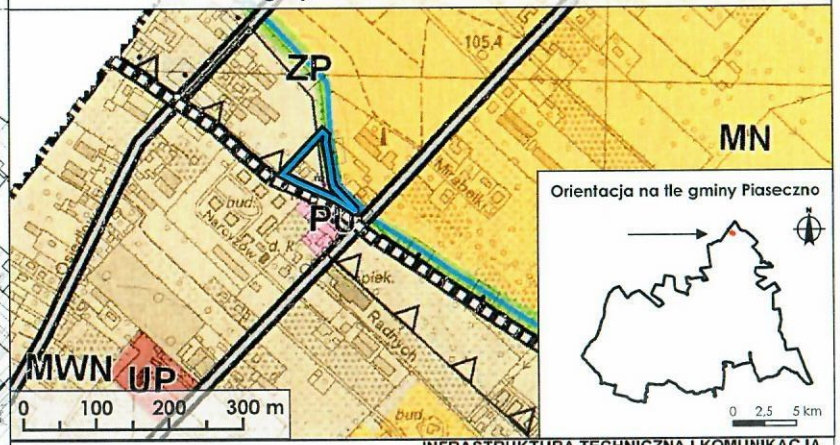
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Magdalena Żukowska-Otręba
Radca Prawny
WA/4499

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JÓZEFOSŁAW DLA TERENÓW ZIELENI PUBLICZNEJ



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego



Granica MPZP

DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY MIESZKANIOWE
- Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN)
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)

TERENY USŁUG
- Tereny usług publicznych (UP)
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU)

TERENY WYPOCZYNKU I ZIELENI
- Tereny parków i zieleńców (ZP)

TERENY WÓD OTWARTYCH
- Tereny cieków wodnych - rzek

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OCHRONA SRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
- Projektowana granica otuliny rezerwatu Las Kabacki

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

KOMUNIKACJA
- Ważniejesze drogi gminne
- Drogi projektowane

POLITYKA PRZESTRZENNA

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- A 1-4 Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego
- B 1-5 Strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej
- C 1-4 Strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzin i usług turystycznych

OZNACZENIA OGÓLNE
- Granica gminy Piaseczno
- Granica miasta Piaseczno
- Golków Granice obrębów Nazwy miejscowości

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie odległości (w metrach)

Przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym:
- ZP - teren zieleni urządzonej

Oznaczenia graficzne na podstawie przepisów odrębnych:
- granica otuliny Rezerwatu przyrody Las Kabacki

Pozostałe oznaczenia mające charakter informacyjny:
- linie rozgraniczające dróg poza planem

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 SKALA 1:1 000

Układ współrzędnych 2000 (EPSG: 2178)

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

Autor:
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wykonawca:
mgr inż. arch Anna Pakulińska-Attia
dr inż. Dorota Krug
mgr inż. Mateusz Wiatrzyk

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

W planie uwzględniono możliwość realizacji nowych inwestycji, w tym celu publicznego z zakresu kultury, oświaty oraz infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy takich jak parki, ogrody społecznościowe, miejsca aktywności lokalnej czy place zabaw. Wobec powyższego ustala się, że ich realizacja będzie spoczywała na Gminie Piaseczno lub na inwestorach prywatnych a ich realizacja będzie oparta na zasadach partnerstwa publiczno - prywatnego.

Środki finansowe na realizację ww. inwestycji będą pochodziły z budżetu Gminy oraz środków zewnętrznych w postaci np. dofinansowań, dotacji czy innych źródeł finansowania.

Uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymusza konieczności wyznaczania nowego układu drogowego a teren objęty mpzp w całości stanowi własność Gminy Piaseczno, zatem Gmina nie będzie ponosić kosztów z tytułu konieczności wykupu nieruchomości, odszkodowań czy innych roszczeń.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) części wsi Józefosław dla obszaru określonego w § 1 uchwały, rozpoczynając tym samym procedurę formalno-prawną, prowadzoną w oparciu art. 17 ww. ustawy – Uchwała Nr 1575/LXXXIV/2024 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 kwietnia 2024 r. zmieniona Uchwałą Nr 228/XVI/2025 z dnia 31 stycznia 2025 r.

W uzasadnieniu podjęcia niniejszej uchwały należy wskazać, że w granicach obszaru planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław zatwierdzony uchwałą Nr 1285/LIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r., który ustala przeznaczenie terenu jako publiczną zieleń parkową – 2ZP. Wskaźniki oraz parametry zagospodarowania określone dla tego terenu uniemożliwiają ich zagospodarowanie w sposób zgodny z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy. Koncepcja, która powstała przewiduje między innymi możliwość ustawienia tam niewielkich pawilonów – tzw. MAL czyli miejsca aktywności lokalnej służące integracji mieszkańców. W związku z powyższy należało sporządzić nowy plan miejscowy tak, by można było zrealizować przedsięwzięcie.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w centralnej części miejscowości, określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. (dalej SUiKZP), jako strefa A - Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, obszar planistyczny A-4, tereny o dominacji mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego MWN. W ww. obszarach w studium nie określono parametrów zagospodarowania terenów ZP (np. minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej). Dla terenów o dominacji mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego (MWN) jako funkcje towarzyszące dopuszczono m.in. realizację funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej w formie terenów zieleni publicznej, dla których również nie określono parametrów oraz ewentualnych funkcji dopuszczonych. Przeznaczenie uzupełniające dla terenu 1 ZP w mpzp czyli usługi kultury, oświaty, edukacji, gastronomii czy budynki gospodarcze, będą realizowane w postaci budynków lub obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w odległości 20 m od kanału Jeziorki (zgodnie z wymogami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) zlokalizowanymi poza terenami ZP określonymi w SUiKZP. W związku z powyższym takie rozwiązanie planistyczne jest zgodne ze Studium.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, wymagania związane z kształtowaniem krajobrazu oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalając sposób zagospodarowania terenu starano się wyważyć interes publiczny i interesy prywatne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony, zgodnie z przepisami, na każdym jej etapie. Na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno oraz na stronie internetowej gminy zamieszczane były informacje o postępach w procedurze planistycznej na każdym jej etapie. Na stronie BIP Urzędu Miasta wersji elektronicznej projektu planu z etapu konsultacji społecznych.

W dniach od 04 grudnia 2024 r. do 03 stycznia 2025 r. trwały konsultacje społeczne w postaci zbierania uwag, punktu konsultacyjnego oraz spotkania otwartego (wyznaczonego na dzień 16 grudnia 2024 r,). Podczas konsultacji nie wpłynęły do tut. Organu żadne uwagi co do prezentowanego projektu planu miejscowego.

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu będą związane z faktyczną realizacją inwestycji. Potencjalny koszt urządzenia terenu zieleni na przedmiotowej nieruchomości to min. 50 000,00 zł. Szacowany koszt pawilonu, który mógłby pomieścić planowaną inwestycję MAL to około 250 000,00 zł.

Uwzględniając koszty inflacyjne do czasu realizacji inwestycji należy zakładać, że koszty mogą wynieść do 350 000,00 zł. Nie ma konieczności ponoszenia nakładów finansowych na wydzielenie układu drogowego gdyż układ drogowy na tym obszarze już istnieje, jest wydzielony i urządzony, a nieruchomość objęta ustaleniami mpzp stanowi mienie gminne.

Niniejszy plan został pierwotnie zatwierdzony uchwałą Nr 258/XVII/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 lutego 2025 r. jednak został w całości unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak: WP-I.4131.41.2025 z dnia 02 kwietnia 2025 r., ze względu na naruszenie trybu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został uzupełniony o wszystkie elementy wymagane przepisami prawa a zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowania przestrzennym procedura może być kontynuowana.

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

GŁÓWNY SPECJALISTA
dr inż. Dorota Krug-Płoska

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