



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 marca 2025 r.

Poz. 2378

UCHWAŁA NR 258/XVII/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 26 lutego 2025 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. 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., 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 nieprzekraczalnej;
- 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. Ilekcioć 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,

7) **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 punktowego obiektu;

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 z dopuszczeniem usług kultury, oświaty, edukacji, gastronomii i inwestycji celu publicznego.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów 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 ład 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 m²;
- 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. 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.

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

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) Ustala się możliwości budowy sieci kanalizacyjnej;
- 2) Zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się realizację infrastruktury elektrycznej dla potrzeb obiektów usługowych;
- 2) 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.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz - dopuszcza się budowę sieci gazowej.

§ 20. 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.

§ 21. 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

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

Rozdział 10.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 23. 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

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleni urządzona parkowa,
 - b) ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,
 - c) elementy wodne,
 - d) tereny rekreacyjne,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa celu publicznego w tym usług kultury, oświaty, edukacji, gastronomii,
 - b) 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 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;

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, uzupełniając 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

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

§ 26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie

mgr Katarzyna Wypych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 258/XVII/2025

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 26 lutego 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 258/XVII/2025

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 26 lutego 2025 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