

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne– etap I , zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 395/XVII/2003 r. Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003 r.(Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 20 poz. 672 z dnia 30.01.2004 r.)

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1602/LIII/2014 z dnia 12 listopada .2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne- etap I dla obszaru działki nr ew. 908, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 503/XIX/2016 z dnia 16 marca 2016 r. Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza , że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno i uchwala następujące zmiany w uchwale Rady Miejskiej Nr 395/XVII/2003 r. z dnia 4 grudnia 2003 r. :

§ 1.

1. § 5 ust.2 otrzymuje nowe brzmienie :

„Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu lub wynikają z przepisów odrębnych”.

2. § 5 ust.2 pkt. 11 lit. d otrzymuje nowe brzmienie :

„U - usługi komercyjne :

- Uo - niepubliczne usługi oświaty,

- Uo/i - usługi oświaty i inne,

- Uz - niepubliczne usługi zdrowia”.

3. Uchyła się § 6

4. § 10 ust.6 pkt. 1 otrzymuje nowe brzmienie :

„Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się procentowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych tworzących daną nieruchomość na 70% , z wyłączeniem obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Uz w ramach strefy C , dla którego ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - **40%**”.

5. W § 14 dodaje się ust. 3 w brzmieniu :

„Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi”.

6. Dodaje się § 43 a, który otrzymuje brzmienie :

„Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Uz w ramach strefy C w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu : **niepubliczne usługi zdrowia ;**

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy o funkcji usług zdrowia, w tym domy spokojnej starości;

2) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży;

3) ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń :

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,

c) ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;

d) dopuszcza się stosowanie cokołów o wysokości nie przekraczającej 0,6 m. przy czym w przypadku stosowania cokołów należy stosować przepusty umożliwiające migrację małych zwierząt , w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm. na 15 cm. w odstępach nie większych niż 10 m.

4) dopuszcza się umieszczanie reklamy(tablicy reklamowej) lub szyldu na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz ich maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 3.0 m²;

5) ustala się realizację dachów o nachyleniu połaci nie więcej niż 45 stopni;

6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych , pastelowych , dopuszcza się stosowanie drewna , cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.

3. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **900 m²**;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **6m.** pod linii rozgraniczających drogi KUL i KUD , zgodnie z rysunkiem planu ,

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: **40%**

4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **60%**

5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **1,0**,

6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,1**,

7) maksymalna wysokość:

a) zabudowy usługowej: **11,0 m**,

b) zabudowy garażowej: **6,0 m**,

c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

8) ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

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

b) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia , zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :

- Front działki nie mniejszy niż **25 m.**,

- Minimalna wielkość działki **900 m²**,

- Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego nie mniejszym niż **80°** i nie większym niż **100°**.

c) przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny , zgodnie z rysunkiem planu.”.

§ 2.

Zmienia się rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 395/XVII/2003 r. z dnia 4 grudnia 2003 r. w granicach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1602/LIII/2014 z dnia 12.11.2014 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 503/XIX/2016 z dnia 16 marca 2016 r., zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w sprawie ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne-etap I .

§ 3.

Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne- etap I , zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 395/XVII/2003 r. Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003 r. pozostają bez zmian .

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 6.

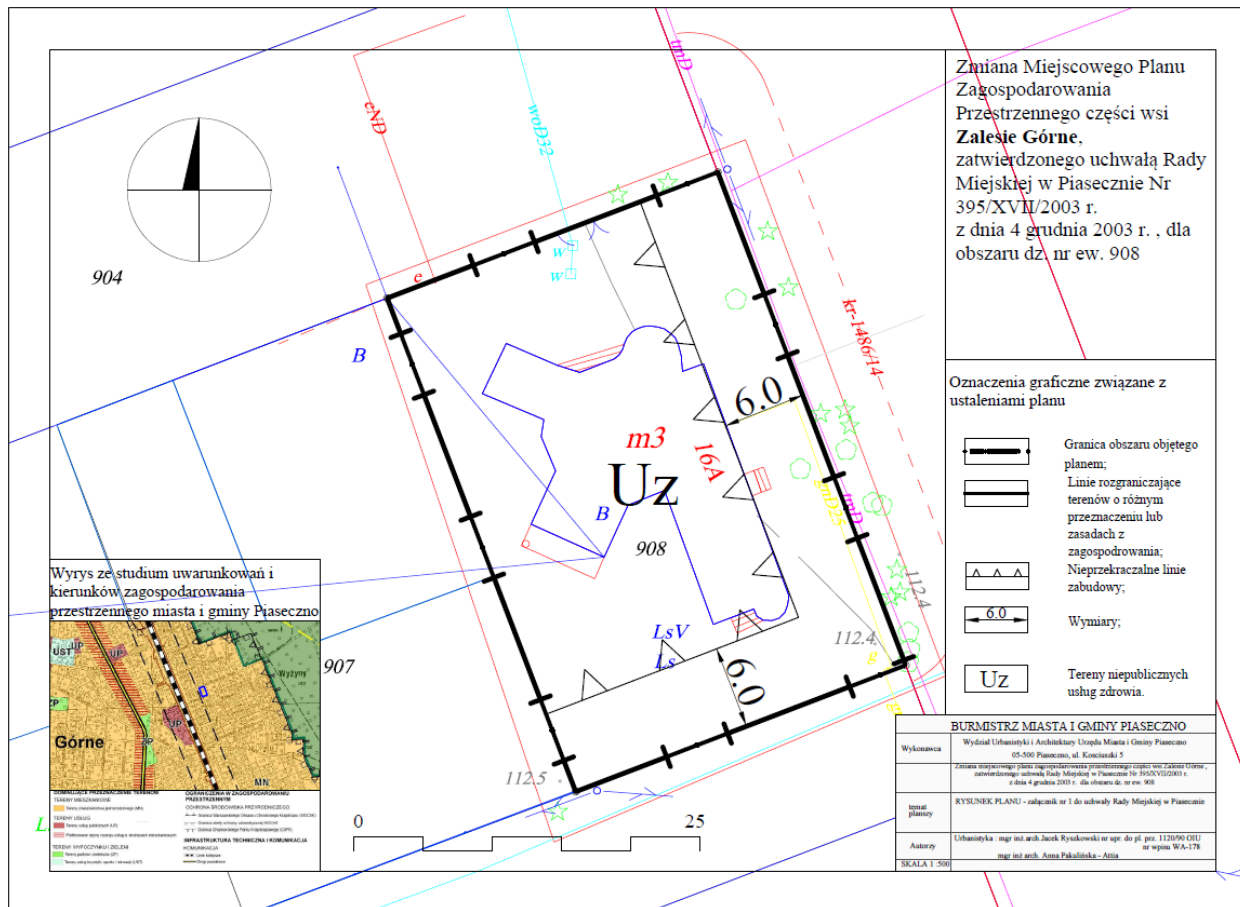
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

§ 7.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 13 maja 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 13 maja 2016 r.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	27.01.2016	K.P.	1.Zmiana planu pozostaje w sprzeczności z obowiązującym mpzp dla Zalesie Górnego	908	Uz		-		-	Przy sporządzaniu planu lub zmiany planu bada się zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego , a nie z planem obowiązującym.
			2. Zmiana planu obniży wartość działek sąsiednich				-		-	Sama zmiana przeznaczenia funkcji terenu na działce sąsiedniej nie może być traktowana jako dowód na zmianę wartości nieruchomości i odnosi się do kwestii, których na etapie sporządzania projektu planu nie można przesądzić .
			3. Zmiana planu może narazić Burmistrza na konieczność wypłaty odszkodowań właścicielom działek , co spowoduje uszczerpienie środków gminy .				-		-	Uwaga nie dotyczy przedmiotu planu, a odnosi się do kwestii, których na etapie sporządzania projektu planu procedura nie przewiduje. Roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą planów uchwalonych.
			4. Zmiana planu spowoduje zwiększenie natężenia ruchu z uwagi na pensjonariuszy i odwiedzających				-		-	Uwaga nie dotyczy problematyki planu. Rozwiązania organizacji ruchu należą do zadań zarządcy drogi i nie mogą być one regulowane ustaleniami planu. Nieruchomość objęta granicami planu ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych poza granicami planu
			5. Zmiana planu spowoduje zwiększenie natężenia ruchu dostawców i usługodawców w godz. porannych				-		-	Uwaga nie dotyczy problematyki planu. Rozwiązania organizacji ruchu należą do zadań zarządcy drogi i nie mogą być one regulowane ustaleniami planu. Nieruchomość objęta granicami planu ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych poza granicami planu

			6. Zmiana planu spowoduje zwiększenie natężenia ruchu spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa dla pieszych , a w szczególności dzieci .				-	-	Uwaga nie dotyczy problematyki planu. Rozwiązania organizacji ruchu należą do zadań zarządcy drogi i nie mogą być one regulowane postanowieniami planu.
			7.Ewentualny parking zwiększy ilość wydzielanych spalin.				-	-	W projekcie zmiany planu nie wskazano lokalizacji parkingu . Ustalono liczbę miejsc do parkowania dla terenu Usług Zdrowia (Uz).
			8. Zmiana planu zwiększy do znacznej ilości śmieci odpady i zanieczyszczenia , a w szczególności odpady uciążliwe oraz niebezpieczne t.j odpady medyczne oraz związany z tym problem powstania skupisk szczurów – siedliska potencjalnych zagrożeń epidemiologicznych				-	-	Zgodnie z procedurą planistyczną zwrócono się z wnioskiem z dn. 30.01.2015 r. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w sprawie zajęcia stanowiska dot. przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do niniejszej zmiany planu. RDOŚ pismem z dnia 06.03.2015 r. oraz PPIS pismem z dnia 24.02.2015 r. odstąpili od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, argumentując iż projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu , gdyż zmiana dotyczy dopuszczenia w całym budynku wolnostojącym prowadzenia usług opiekuńczo zdrowotnych dla osób starszych i nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko .
			9. Zmiana planu spowoduje zmniejszenie ciśnienia wody				-	-	Uwaga nie dotyczy problematyki planu. Nieruchomość objęta granicami planu ma zapewniony dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
			10. Zmiana planu spowoduje dodatkowe hałasy i immisje z zaplecza kuchennego, stołówki i wentylacji				-	-	Zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ z dnia 06.03.2015 r. i PPIS z dnia 24.02.2015 r. odstąpiono od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, argumentując iż projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu , w związku z powyższym nie ustala realizacji przedsięwzięć mogących znacząco

									oddziaływać na środowisko .
			11. Zmiana planu zakłóci dotychczasowy sposób korzystania z działek sąsiednich przez jej mieszkańców – brak poczucia intymności			-		-	Zmiana planu dotyczy dopuszczenia w istniejącym budynku wolnostojącym prowadzenia usług opiekuńczo zdrowotnych dla osób starszych , które będą wymagały zmiany funkcji budynku z mieszkalnego pod funkcję usług zdrowia w trybie ustawy Prawo Budowlane . Zgodnie również ze stanowiskiem RDOŚ z dnia 06.03.2015 r. i PPIS z dnia 24.02.2015 r. odstąpiono od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko argumentując iż projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu.
			12. Zmiana planu pozbawi intymności mieszkańców okolicznych działek z uwagi na dużą ilość pensjonariuszy przebywających na wysokim budynku z balkonami i oknami wychodzącymi na okoliczne podwórka.			-		-	
			13. Wnioskowana zmiana planu odnosi się do planu zatwierdzonego uchwały nr 395/XVIII/2003 , nowe studium przyjęto w 2014 r. W ocenie wnioskującego należy przystąpić do nowego planu w zgodności z obowiązującym studium.			-		-	Zgodnie z procedurą planistyczną przewidzianą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 . przed przystąpieniem do sporządzania zarówno planu lub zmiany planu bada się zgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.