



Analizy dotyczące: zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno oraz zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno – dla obszaru dz.ew. nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 obręb 44

Obowiązek opracowania niniejszej analizy wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

Na obszarze objętym analizą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i od południowego wschodu granicą administracyjną miasta (obszar D3, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16) zatwierdzony uchwałą Nr 1440/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 nr 177 poz. 4580).

Zgodnie z ustaleniami tego planu w/w obszar przeznaczony jest głównie pod tereny

- 1U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji
- 2U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji
- oraz w niewielkiej części:
- 1KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni
- 2ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych
- 3KD-D (g)pl – tereny ulic publicznych: tereny ulic dojazdowych

Plan ten jest zgodny z obowiązującym studium. Dominujące przeznaczenie terenu w studium to tereny usługowo-produkcyjne oznaczone PU.

Z uwagi na potrzebę przeanalizowania, przerehabilitacji i zmiany zapisów planu miejscowego dla terenu 1U/PS pod kątem dostosowania przeznaczenia do funkcji terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie uzasadnione jest przystąpienie do zmiany.

Teren objęty projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się w części miasta i gminy Piaseczno, 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., jako strefa A - Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, **obszar planistyczny A3 - Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki**

Jeziorki z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych.

W studium Planuje się, że strefa A będzie obszarem intensywnego rozwoju następujących funkcji;

- Mieszkalnictwa w formie wielo- i jednorodzinnej;
- Usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto;
- Usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, głównie handlowych;
- Produkcji, magazynów i składów.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy A wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych :

Teren objęty projektem uchwały o przystąpieniu znajduje się w strefie A3 - Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych

Na części obszaru A-3 objętym projektem uchwały wyznaczono w studium obszary o następujących dominujących funkcjach:

- PU tereny usługowo-produkcyjne
- ZP - tereny parków i zieleńców - w niewielkiej części

Dla części objętej zmianą mpzp w strefie A przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

- Rozwój usług – rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw będzie się odbywał zarówno na terenach przeznaczonych pod te funkcje jak i akceptuje się ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych, jak i mieszkaniowych jako lokalnych miejsc pracy;
- Usługi mogą być lokowane w obszarach wskazanych w Studium jako obszary usługowo–produkcyjne (PU);
- Działalność produkcyjno-składowa może by lokalizowana w obszarach wskazanych w Studium jako obszary usługowo – produkcyjne (PU);
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Perełka) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Zakłada się ograniczenie intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych obszarów tworzących system przyrodniczy (dolina rzeki Jeziorki);

- Zakłada się dalsze użytkowanie istniejących terenów przeznaczonych pod funkcje sportu, rekreacji i turystyki oraz urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów pod te funkcje;
- W celu realizacji infrastruktury społecznej zakłada się, poza budowę nowych obiektów, możliwość rozbudowy lub przekształcenia istniejących jednostek jak również adaptację obiektów o innym przeznaczeniu;
- Jako zasadę przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych, za wyjątkiem usług publicznych i obiektów turystycznych oraz sportowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej.

W strefie A-3 dla terenów usługowo-produkcyjnych (PU) przyjmuje się:

- max. wysoko zabudowy **14 m**,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **10%**;

Powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usługowo-produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej

Na obszarach o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej dopuszcza się lokalizację niezbędnych mieszkań funkcyjnych, nie stanowiących wyodrębnionego zespołu mieszkaniowego;

Wprowadza się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnych działki;

Wyklucza się możliwość lokalizowania nowych instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru dz. ew. nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 obręb 44 przygotowywana będzie bez naruszenia obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno.

W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostanie określona w niezbędnym zakresie problematyka określona w art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno


mgr inż. arch. Anna Fakulińska-Attia
NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury



Niezbędny zakres prac planistycznych do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno oraz zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno – dla obszaru dz.ew. nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 obręb 44:


1. Uzyskanie podkładów mapowych dla terenu objętego opracowaniem planistycznym
2. Ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia i w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. Zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania planu
4. Uzyskanie danych dotyczących własności i władania gruntami
5. Przyjęcie wniosków do planu, ich rejestracja i rozpatrzenie
6. Opracowanie wytycznych Gminy dotyczących przeznaczenia terenów objętych planem
7. Wykonanie materiałów wyjściowych:
 - rejestru decyzji o warunkach zabudowy
 - wykazu decyzji innych
 - zestawienie danych dotyczących stanu własności
8. Inwentaryzacja stanu zagospodarowania, zabudowy i wyposażenia
9. Opracowanie danych dotyczących środowiska naturalnego w zakresie potrzebnym do sformułowania wniosków do sposobu zagospodarowania terenów i do sporządzenia prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
10. Wykonanie projektu planu miejscowego, uwzględniającego ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zawierającego:
 - projekt tekstu planu miejscowego (stanowiący treść uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.)
 - projekt rysunku planu miejscowego w skali 1: 1000 (stanowiący załącznik do uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy)
11. Sporządzenie prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko

12. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).
13. Uzyskanie opinii od gminnej lub innej właściwej w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku komisji urbanistyczno-architektonicznej
14. Sporządzenie operatu geodezyjnego i ewentualnego wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych
15. Przekazanie projektu planu do uzgodnień
16. Dokonanie analizy uzgodnień i ewentualnych poprawek w projekcie planu
17. W przypadku wynikającej z uzgodnień konieczności dokonania zmian w projekcie planu – podjęcie przez Gminę decyzji o zmianach lub odwołaniu się od treści uzgodnień
18. Wprowadzenie zmian w projekcie planu wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień
19. Ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu
20. Wyłożenie projektu planu wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu
21. Zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami
22. Sporządzenie protokołu z dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami
23. Przyjmowanie uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu, ich rejestracja i opracowanie wykazu. Przekazanie kopii uwag do wykonawcy projektu planu
24. Sporządzenie raportu zawierającego analizę uwag złożonych do wyłożonego projektu planu z rekomendacją co do sposobu ich rozpatrzenia z uzasadnieniem
25. Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu
26. Wprowadzenie do tekstu i rysunku projektu planu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) i zwrot w/w do Urzędu Miasta i Gminy, przygotowanie dokumentacji formalnej – zestawu kopii dokumentów
27. Przygotowanie do przedstawienia Radzie Miejskiej projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 w/w ustawy
28. Uchwalenie planu miejscowego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, wraz z rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz

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

29. Przygotowanie dokumentacji planistycznej do przedstawienia Wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi
30. Przekazanie uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia planu miejscowego Wojewodzie wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi
31. Publikacja w dzienniku urzędowym województwa

z up. Burmistrza Miasta Gminy Piaseczno


mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Altia
NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

miasto PIASECZNO
Wydział Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Anna Alberska
GŁÓWNY SPECJALISTA

Wydział Urbanistyki i Architektury

(+48 22) 70 17 564

anna.alberska@piaseczno.eu

www.piaseczno.eu



WYPIS I WYRYS

ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) informuję, że teren objęty projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno oraz zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno – dla obszaru dz.ew. nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 obręb 44 zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. znajduje się w części miasta i gminy Piaseczno, określonej jako strefa A - Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, obszar planistyczny **A3 - Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki** z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych.

Na części obszaru A-3 objętym projektem uchwały wyznaczono w studium obszary o następujących dominujących funkcjach:

- PU tereny usługowo-produkcyjne
- ZP - tereny parków i zieleńców - w niewielkiej części

W strefie A-3 dla terenów usługowo-produkcyjnych (PU):

- przyjmuje się max. wysoko zabudowy **14 m**,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **10%**.

Powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usługowo-produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej

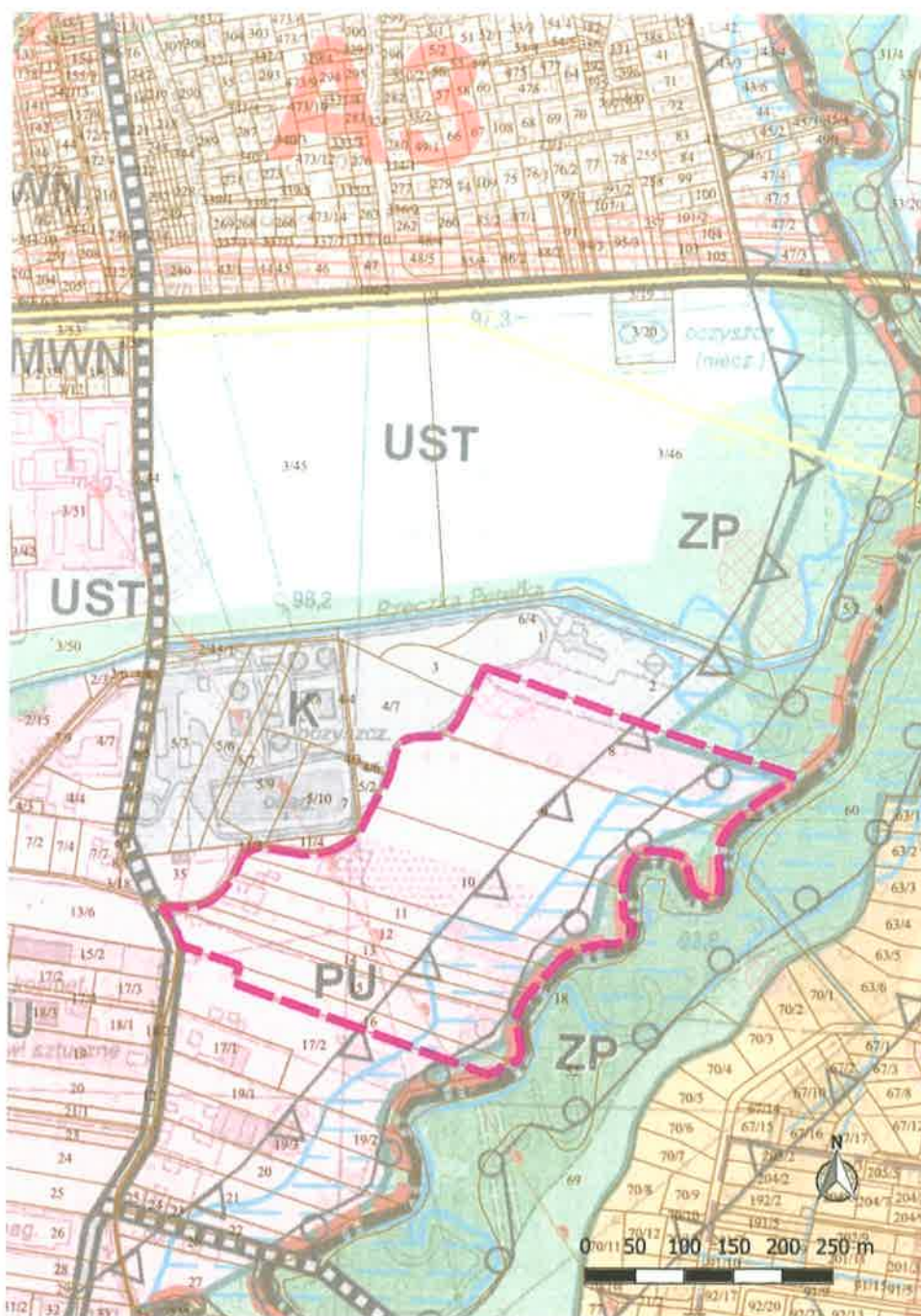
Na obszarach o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej dopuszcza się lokalizację niezbędnych mieszkań funkcyjnych, nie stanowiących wyodrębnionego zespołu mieszkaniowego;

Wprowadza się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnych działki;

Wyklucza się możliwość lokalizowania nowych instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu jest załącznik graficzny wraz z legendą.

Wyrys
ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta i Gminy Piaseczno



Granice obszaru objętego projektem uchwały oznaczono kolorem różowym.