



Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Raport z konsultacji społecznych w sprawie budowy ulicy Szklarniowej i ulicy Traktowej w Mieszkowie



Dnia 15.03.2022 r. na stronie bip.piaseczno.eu została zamieszczona koncepcja budowy ulicy Traktowej i ulicy Szklarniowej w Mieszkowie **w ramach zadania budżetowego pn. „Obsługa trasy S-7 – drogi gminne”**, do której Mieszkańcy mogli zgłaszać swoje wnioski/uwagi do dnia 30.03.2022 r.

Wpłynęły uwagi, co do których Gmina, po przeanalizowaniu ich z Przedstawicielem biura projektów, przedstawia swoje stanowisko:

- 1. Południowy wlot planowanego ronda, stanowiący pas drogowy ul. Ustronie wykracza od zachodu poza rezerwę terenu przeznaczonego na budowę tej drogi w MPZP z 2019 roku. Zachodnia krawędź projektowanej drogi powinna pokrywać się z linią stanowiącą zachodnią granicę własności działki nr ew. 57/19 (ul. Ustronie). Przedstawiony układ drogowy sugeruje przesunięcie pasa drogowego ul. Ustronie w kierunku zachodnim – niezgodnie z MPZP.**

Inwestycja będzie realizowana w trybie Ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, co powoduje, że zapisy MPZP nie są obowiązujące. Przesunięcie krawędzi drogi (ul. Ustronie) w kierunku zachodnim wynika z konieczności jej poszerzenia do 6m z uwagi na ruch autobusowy. Projektowana geometria ul. Ustronie wynika z dostosowania rozwiązań do istniejącego zagospodarowania terenu (m.in. istniejących ogrodzeń oraz linii elektroenergetycznej wraz z transformatorem).



Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

2. Działka 57/6 – poszerzenie pasa drogowego skutkuje wjazdem do garażu podziemnego bezpośrednio z ulicy. Takie rozwiązanie nie jest bezpieczne z poziomu ruchu drogowego, ergonomii wjazdu samochodem.

Projektowana granica pasa drogowego w rejonie działki 57/6 jest zgodna z rezerwą terenu określoną w MPZP. Długość zjazdu do nowej granicy działki wynosi ok. 5.0m, co pozwala na zatrzymanie się samochodu osobowego pomiędzy ogrodzeniem a krawędzią jezdni.

3. Działka 57/5 – budowa dużego ronda to zwiększenie ruchu drogowego i hałasu oddziałującego bezpośrednio na dom. Ścięcie rogu działki uniemożliwia zamontowanie bramy przesuwnej – inna forma bramy nie będzie bezpieczna (np. otwierana na zewnątrz – na ulicę).

Wykonanie ronda na skrzyżowaniu ulic: Szklarniowej, Malinowej i Ustronie ma na celu poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu zarówno pojazdów jak i pieszych. Projektowany układ drogowy zakłada znacznie mniejsze zajęcie terenu działki 57/5 niż jest to przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie przybliży się do domu. Ścięcie rogu działki (o powierzchni ok. 5 m²) wynika z konieczności wykonania chodnika i przejścia dla pieszych. Ścięcie to jest nieznaczne, i nie wydaje się aby nie było możliwości zastosowania bramy przesuwnej. Można również wykonać bramę otwieraną do wewnątrz. Otwieranie bramy na zewnątrz jest niedopuszczalne.



4. Działka 57/4 – przedstawiona koncepcja ogranicza możliwość zbycia działki. Nabywca może żądać anulowania podpisanej umowy przedwstępnej lub znacznie negocjować stawkę.

Zaprojektowane w koncepcji rozwiązania nie wpływają na możliwość dotychczasowego wykorzystywania działki i jej ewentualnego zbycia. Niewielkie ścięcie rogu (o powierzchni ok. 20 m²) wynika z konieczności poprowadzenia chodnika, nie ogranicza możliwości jej ewentualnej zabudowy czy też innego zgodnego z MPZP zagospodarowania. Nadal pozostaje do wykorzystania działka o powierzchni ok. 940 m². MPZP określa minimalną powierzchnię działki na 1 200m², ale tylko przy nowych podziałach i scaleniach. Dla działek istniejących nie ma w MPZP określonej minimalnej powierzchni.

5. Działka 56/6 – działka, w której rondo zajmuje 1/3 działki uniemożliwia jej zbycie.

Projekt przewiduje zajęcie ok. 800 m² działki 56/6 pod drogę. Pozostaje działka o powierzchni ok. 1 420 m², która może być wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem w MPZP.

6. Działka 56/5 – istotne ograniczenie powierzchni działki.

Projekt przewiduje zajęcie ok. 170 m² działki 56/5 pod drogę. Pozostaje działka o powierzchni ok. 1 940 m² która może być wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem w MPZP.

7. Działka 58/6 – brak możliwości zbycia działki, konieczność przeniesienia instalacji nawodnienia, dwudziestoletnie siedmiometrowe tuje, drzewka, krzewy oraz ogrodzenie.

Projekt przewiduje zajęcie ok. 290 m² działki 56/5 pod drogę. Pozostaje działka o powierzchni ok. 660 m². MPZP określa minimalną powierzchnię działki na 1 200m², ale tylko przy nowych podziałach i scaleniach. Dla działek istniejących nie ma w MPZP określonej minimalnej powierzchni. Za wszystkie przejęte pod drogę tereny ich właściciele otrzymają odszkodowanie. Odszkodowanie zostanie wypłacone również za inne elementy zagospodarowania, które wymagają przebudowy lub likwidacji (w tym wymienione powyżej).

8. Jakie jest planowane natężenie ruchu pojazdów?

Projektowany układ drogowy stanowi element ciągu lokalnego pomiędzy ulicami Malinową i Traktową. Ciąg ten służy do obsługi przyległego terenu. Zakłada się, że ruch nie przekroczy 1 000 pojazdów na dobę.

9. Z jakich przepisów wynika konieczność budowy pasa drogowego o szerokości 15m?

Szerokość pasa drogowego została określona w MPZP i wynika z konieczności zapewnienia lokalizacji w nim elementów drogowych (jezdni, chodników, ciągów pieszo – rowerowych, odwodnienia, itp.)



Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

10. Kto i na jakiej podstawie wycenia nieruchomości, które będą przejęte na poczet budowy?

Po wydaniu decyzji ZRID przez Starostę rzeczoznawca majątkowy dokona wyceny nieruchomości na podstawie analiz odpowiednich dokumentów, przeznaczenia działek, ich zagospodarowania, itp.

11. Czy i kiedy była prowadzona inwentaryzacja terenu?

Na potrzeby koncepcji dokonano inwentaryzacji terenu w styczniu i lutym 2022 roku. Szczegółowa inwentaryzacja na potrzeby projektu budowlanego będzie dokonana w kwietniu i maju 2022 roku.

12. Kto wycenia i przeprowadza przebudowę istniejących instalacji na działkach, np. nawodnienia, przeniesienia drzew, krzewów i roślin?

Za przejętą pod drogę nieruchomość właściciel otrzymuje odszkodowanie określone przez rzeczoznawcę majątkowego. Wycena będzie uwzględniać, oprócz ceny gruntu, wszystkie inne elementy zagospodarowania takie jak ogrodzenia, drzewa, itp. Zatem za wszystkie ww. elementy właściciel otrzymuje odszkodowanie a przebudowę ww. elementów powinien wykonać we własnym zakresie.

13. W jakim terminie planowane są prace geodezyjne związane z wytyczeniem pasa drogowego?

Decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej ustala granice nieruchomości. W trakcie realizacji inwestycji zostaną fizycznie wskazane granice w terenie. Pas drogowy zostanie wytyczony po wykonaniu inwestycji.

14. Kto dokonuje demontażu i montażu istniejących ogrodzeń?

Demontażu ogrodzeń dokonuje wykonawca robót i na granicy działek ustawia tymczasowe ogrodzenie. Budowa nowego ogrodzenia należy do właściciela działki (otrzymuje on za to stosowne odszkodowanie).

15. Jakie są plany dalszej rozbudowy ciągu rowerowego – pieszego, który kończy się w opracowaniu na ul. Malinowej?

Aktualnie w budżecie gminy są zabezpieczone środki tylko na realizację ulicy Szklarniowej i Traktowej w Mieszkowie. Przy planowaniu budżetu na kolejne lata, Gmina rozważy możliwość rozbudowy dróg rowerowych i ciągów pieszo - rowerowych przy budowie pozostałych dróg.

Na podstawie opracowanej koncepcji zostaną opracowane wielobranżowe projekty budowlane oraz uzyskana decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej, co planowane jest w I kwartale 2023 roku.

ZJAZDY

Zgodnie z art.29 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych:

1. budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu;
2. w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi.

Z istniejącym zjazdem mamy do czynienia w przypadku gdy zjazd został wybudowany do istniejącej drogi publicznej na podstawie decyzji o lokalizacji zjazdu wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno.

W związku z powyższym w opracowywanej dokumentacji projektowej przewiduje się dwie możliwości zapewnienia dojazdu do nieruchomości:

1. możliwość pierwsza przewiduje zaprojektowanie zjazdu z kostki betonowej na długości od krawędzi projektowanej jezdni do granicy posesji (np. w miejscu istniejącej bramy wjazdowej) w porozumieniu z właścicielem nieruchomości i wybudowanie go w ramach przewidzianych przez Gminę robót drogowych. Warunkiem wykonania zarówno projektu jak i zjazdu jest pokrycie przez właściciela działki kosztów budowy tego zjazdu i podpisania stosownego porozumienia. Porozumienie wraz z szacunkowym kosztem budowy będzie wysyłane drogą pocztową na dalszym etapie prac.
2. druga możliwość w przypadku gdy nie wyrażają Państwo zainteresowania budową zjazdu na podstawie porozumienia, przewiduje wykonanie krawężnika najazdowego na wysokości dojazdu do działki i niwelację terenu w celu dostosowania poziomów do projektowanej rzędnej krawężnika

