WYKAZ UWAG wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu

w dniach 2.01.2023 – 23.01.2023

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – etap II sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1170/XXXIX/2017 z dnia 18 października 2017 r.

Przygotowanie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem wizji rozwoju śródmieścia Piaseczna, wykonanej przez doświadczone biuro projektowe MAU przy udziale ekspertów z różnych dziedzin. W warsztatach eksperckich dotyczących koncepcji rozwoju centrum Piaseczna brali także udział przedstawiciele mazowieckiego wojewódzkiego konserwatora zabytków. W wyniku wspólnych prac powstała koncepcja dla śródmieścia, której celem jest ożywienie centrum Piaseczna i wzmocnienie jego funkcji miastotwórczej.

<https://piaseczno.eu/piaseczno-odnowa-kolejny-krok-do-zmian-w-srodmiesciu2/>

Przygotowany projekt planu ma za zadanie umożliwić rozwój nowych funkcji w centrum Piaseczna. W oparciu o warsztaty eksperckie przeprowadzane w ramach tworzenia wizji rozwoju śródmieścia wskazano lokalizację oczekiwanej przez mieszkańców Piaseczna sali widowiskowej, kinowo-teatralnej, w aktualnie niezabudowanym kwartale między ulicami Sierakowskiego, Rynkową i Zgoda. Obszar przeznaczony na realizację sali widowiskowej zostanie objęty konkursem architektonicznym na zagospodarowanie tego terenu, w którym uczestnicy będą musieli uwzględnić, oprócz zasad przyjętych w planie miejscowym, dodatkowe wytyczne stawiane pracom konkursowym odnośnie sposobu zagospodarowania kwartału.

Większość zgłoszonych uwag dotyczyła szczegółowych rozwiązań, które będą rozstrzygane na etapie konkursu architektonicznego i nie zawierają się w katalogu ustaleń planu. Z tego powodu część uwag zgłoszonych do projektu planu nie zostały uwzględniona, ponieważ finalnie zabudowa tego obszaru zostanie wykonana na podstawie projektu wyłonionego w profesjonalnym konkursie architektonicznym, podobnie jak miało to miejsce w przypadku basenu w Piasecznie przy ulicy Chyliczkowskiej.

Kolejnym etapem w pracach nad planem miejscowym jest przekazanie projektu planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia na najbliższą sesję Rady Miejskiej w Piasecznie 15 marca br.

| L.p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej  | Uwagi |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 2.02.2023 | 8 TALO Sp. z o.o. Sp. K. | Dodanie zapisu w par. 30 pkt 2 lit. g umożliwiającego zastosowanie tynku w odcieniach szarości (ciemno i jasnoszarej barwy). Wyjaśnienie: W obowiązującym planie kolorystyka elewacji jest unormowana inaczej – „z dominacją kolorów pastelowych, zakaz stosowania (...) kolorów jaskrawych”. Projektowany budynek obejmuje również działki nie ujęte w obecnym projekcie planu, a kolorystyka elewacji została pozytywnie zaopiniowana przez konserwatora zabytków | 9/2 obręb 41 | Teren 3MW/U, ustalenia dotyczące kolorystyki w §30 pkt 2 lit. g o treści:„g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków: cegła licowa, kamień i drewnow naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli,” | uwzględniona |  |  |  | Uwzględniono uwagę w odniesieniu do wszystkich terenów MW/U.Rozszerzenie ustaleń dotyczących kolorystyki elewacji zostanie uzgodnione z konserwatorem zabytków. |
| 2. | 3.02.2023 | E.R. | Jestem przeciwko dopuszczeniu zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do wysokości 25 m przy jednoczesnym założeniu zabudowy działek na poziomie 90%, brakowi zieleni (tylko 1 szpaler), odcięciu od parku miejskiego i utracie dotychczasowego zabytkowego charakteru zabudowy. Powyższe oznacza agresywny kierunek rozwoju miasta, pozbawienie mnie miejsc do odpoczynku wśród zieleni i pozbawienie mnie spokoju w mieście. | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. Szpalery drzew – w terenie 1KDD i 2KDD |  | nieuwzględniona |  |  | Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu.Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szpaler drzew zaprojektowano w dwóch ulicach, to znaczy we wszystkich których szerokość pozwala na realizację szpaleru. Zabudowa kwartału między centrum a parkiem dopuszczona była w obowiązujących planach. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku, wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. W projekcie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. Ochroną objęto dodatkowo budynek dawnej łaźni. Wskaźniki dla zabudowy zostały dostosowane do charakteru miejsca, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy na terenie 1MW/U, gdzie występuje koncentracja zabytkowych obiektów. |
| 3. | 3.02.2023 | Klub Konfederacji PiasecznoNowa Nadzieja Oddział PiaseczyńskiRuch Narodowy Oddział Warszawski | 1. Sprzeciw budzi ograniczenie miejsc parkingowych w rejonie centrum miasta – likwidacja parkingu urzędowego oraz miejsc w ul. Rynkowej, brak miejsc parkingowych w poziomie parteru (problem dla osób niepełnosprawnych). Planowane ograniczenia można zrekompensować wyznaczeniem miejsc parkingowych w działce wzdłuż ul. Zgoda. | - | parking urzędowy w granicy terenu 2MW/U,ul. Rynkowa – teren 1KDD,ul. Zgoda – tereny 2KDD i 1KPJ |  | nieuwzględniona |  |  | W projekcie planu nie ogranicza się miejsc parkingowych. Na terenie 2MW/U wskazano jako przeznaczenie uzupełniające parking wielopoziomowy. Dodatkowo na każdym terenie przeznaczonym do zabudowy dopuszczone zostały miejsca parkingowe, które mogą być realizowane w poziomie terenu.  |
|  |  |  | 2. Sprzeciw dla planowanego odcięcia Parku Miejskiego od Rynku. Proponuje się poszerzenie ul. Rynkowej, jako jedynej formy dojścia do parku z rynku, nawet kosztem obecnych budynków oraz zniwelowanie skutków zabudowy przestrzeni między rynkiem a parkiem poprzez wprowadzenie przeszklonych parterów w budynkach. | - | ul. Rynkowa – teren 1KDD,przestrzeń między rynkiem a parkiem – teren 2MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Poszerzenie ulicy Rynkowej (teren 1KDD) niesie zbyt duże konsekwencje finansowe dla gminy. Jej obecna szerokość ok. 14 m jest wystarczająca. Zapisy dotyczące wyglądu elewacji budynku nie dopuszczają realizacji szklanych elewacji, jednak szkło może się pojawić w formie witryn, okna lub drzwi. |
|  |  |  | 3. Sprzeciw dla ograniczenia wymiany świeżego powietrza przez odcięcie Parku Miejskiego 25-metrowym budynkiem z salą kinowo-teatralną. Proponuje się nowoczesne rozwiązania w budownictwie, które pozytywnie wpływają na ograniczenie temperatury w centrum, np. specjalistyczne trawy na dachu budynku, które obniżają temperaturę w mieście i oczyszczają powietrze. | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy wskazuje na graniczną wartość. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje też konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza. Projekt planu nie wyklucza możliwości stosowania nowoczesnych rozwiązań w budownictwie, które będą przesądzane na etapie konkursu architektonicznego. |
| 4. | 6.02.2023 | E.G.-K. | 1. Sprzeciw dla dopuszczenia zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do 25 m, co doprowadzi do utraty zabytkowego charakteru tego obszaru. Budowa wysokiego budynku z uwagi na koszty budowy i eksploatacji może nadwyrężyć fundusze gminy. | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskazany zapis o wysokości dotyczy tylko terenu 2MW/U. Został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Projekt planu daje podstawę do zrealizowania inwestycji. Natomiast temat kosztów inwestycji nie należy już do zakresu ustaleń planu miejscowego. |
|  |  |  | 2. Sprzeciw dla dopuszczenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy umożliwiających budowanie kilku kondygnacji podziemnych, co może powodować obniżenie wód gruntowych, a co za tym idzie obumieranie roślinności w pobliskim parku | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźnik intensywności zabudowy został powiązany ze wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej. Każda budowa odbywa się na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z prawem nie może wpływać na wody gruntowe poza granicami własnej działki. |
|  |  |  | 3. Sprzeciw dla wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5%, maksymalnej powierzchni zabudowy 90%, co oznacza praktycznie brak zieleni ze wszystkimi tego konsekwencjami np. niebezpieczeństwo podtopień, oznacza niejako odcięcie od parku miejskiego  | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. |
| 5. | 6.02.2023 | K.K. | 1. Sprzeciw dla dopuszczenia zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do 25 m, co doprowadzi do utraty zabytkowego charakteru tego obszaru. Budowa wysokiego budynku z uwagi na koszty budowy i eksploatacji może nadwyrężyć fundusze gminy. | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskazany zapis o wysokości dotyczy tylko terenu 2MW/U. Został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Projekt planu daje podstawę do zrealizowania inwestycji. Natomiast temat kosztów inwestycji nie należy już do zakresu ustaleń planu miejscowego. |
|  |  |  | 2. Sprzeciw dla dopuszczenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy umożliwiających budowanie kilku kondygnacji podziemnych, co może powodować obniżenie wód gruntowych, a co za tym idzie obumieranie roślinności w pobliskim parku | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźnik intensywności zabudowy został powiązany ze wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej. Każda budowa odbywa się na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z prawem nie może wpływać na wody gruntowe poza granicami własnej działki. |
|  |  |  | 3. Sprzeciw dla wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5%, maksymalnej powierzchni zabudowy 90%, co oznacza praktycznie brak zieleni ze wszystkimi tego konsekwencjami np. niebezpieczeństwo podtopień, oznacza niejako odcięcie od parku miejskiego  | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. |
| 6. | 6.02.2023 | D.D. | 1. Wprowadzić nakaz realizacji placu przed nowym budynkiem w celu zaakcentowania wejścia do parku miejskiego na osi budynku Poniatówki poprzez kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wycofanie parteru budynku. | - | Teren 2MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Projekt zawiera nieprzekraczalne linie zabudowy, co pozwala na ukształtowanie placu zgodnie z uwagą. Wskazuje też na wysokości wejścia do parku rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego, który może przybrać formę placu.Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu.Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłoniona w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie uformowania placu na wejściu do parku może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału. |
|  |  |  | 2. Wskazanie na rysunku planu oznaczenia dotyczącego nakazu zachowania/realizacji w parterze budynku przejścia/pasażu symbolizującego dawną trasę dojścia pomiędzy średniowiecznym rynkiem miejskim a historycznym budynkiem Poniatówki. | - | Teren 2MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu.Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłoniona w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału. |
|  |  |  | 3. Dodanie nakazu realizacji ogólnodostępnego „tarasu widokowego” na dachu na minimum 30% jego powierzchni, czyli ukształtowanie dachu płaskiego od strony parku miejskiego najlepiej na terenie 1MW/U oraz 2MW/U. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Projekt planu umożliwia realizację tego typu obiektu, jednak nie należy ustalać takiej inwestycji w formie nakazu. |
|  |  |  | 4. Popieram nakaz realizacji pierzei przy ulicy od strony parku miejskiego z nakazem realizacji usług w parterach, co ożywi przestrzeń wokół parku i otworzy miasto na park. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U. | uwzględniona |  |  |  |  |
|  |  |  | 5. Należy wprowadzić zakaz grodzenia w celu udostepnienia przestrzeni spacerowej dla mieszkańców. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Tematyka ogrodzeń pozostaje poza zakresem planu miejscowego. Obecnie ogrodzenia mogą być unormowane tylko w tzw. uchwale krajobrazowej. |
|  |  |  | 6. Należy wprowadzić nakaz realizacji przejść bramnych w nowych budynkach jako kontynuacja XIX-wiecznego budownictwa w Piasecznie. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Projekt zachowuje istniejące przejścia, a wskazując realizację zabudowy śródmiejskiej w powiązaniu z obowiązującą linią zabudowy daje możliwość realizacji przejść bramnych. Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu. |
|  |  |  | 7. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy na terenie 2MW/U na całej długości od strony ul. Sierakowskiego | - | Teren 2MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu z tak ukształtowaną linią zabudowy.Nie ma potrzeby takiego ustalenia.  |
|  |  |  | 8.Popieram jasne oznaczenie wszystkich obiektów zabytkowych w obszarze projektu planu. | - | oznaczenie „zabytkowe budynki objęte ochroną w planie” | uwzględniona |  |  |  |  |
|  |  |  | 9. Popieram wprowadzenie oznaczenia rejonu lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego na osi od Poniatówki. | - | oznaczenie „rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego” | uwzględniona |  |  |  |  |
|  |  |  | 10. Wprowadzenie dodatkowego oznaczenia „rejonu lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego” na narożniku ulicy Rynkowej i Sierakowskiego od strony rynku w celu ukierunkowania osi widokowej. Będzie to nawiązanie do historycznej drogi łączącej kościół, rynek, Poniatówkę. | - | Teren 2MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu.Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłoniona w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie w warunkach konkursu na zabudowę kwartału. |
|  |  |  | 11. Należy zachować na elewacjach podziały wynikające z parcelacji poprzez nakaz wykazania na elewacjach jednoznacznych linii podziału oryginalnych nieruchomości. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Takie ustalenie o podkreśleniu historycznego układu działek na elewacji frontowej zostało zawarte dla terenów 1MW/U i 3MW/U, gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy. Dla terenu 2MW/U ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy zrezygnowano z tego wymogu. |
|  |  |  | 12. Należy wprowadzić nakaz podkreślenia wejścia bramnego ryzalitem oraz wychodzącą lukarną zespoloną z tym ryzalitem | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu. |
|  |  |  | 13. Dodanie zapisu dopuszczającego współczesną architekturę różniącą się materiałem od oryginalnych budynków z nakazem dostosowania się do formy otaczających budynków zabytkowych (przeważnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym i ryzalitem nad wejściem bramnym). | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o innych niż wskazane w uwadze parametrach. |
|  |  |  | 14. Budynek przy pl. Piłsudskiego 5 jako wzór dla kontynuacji nowej architektury posiadająca ważny detal – ryzalit, lukarna, przejazd bramny usytuowany osiowo względem działki ewidencyjnej. Nowa zabudowa jest zobligowana do korzystania z tego dorobku.  | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o innych niż wskazane w uwadze parametrach. |
| 7. | 6.02.2023 | M.W. | 1. Nieakceptowalne ustalenie maksymalnej zabudowy odpowiedni do wysokości 18 m dla usług i do 25 m dla budynków użyteczności publicznej, co nie konweniuje z architekturą centrum i jego zabytkowym charakterem. |  | Teren 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości. Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o wskazanych parametrach. |
|  |  |  | 2.Nieakceptowalne założenie zabudowy działek na poziomie 90%, co pozostaje w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie warunków środowiskowych. |  | Teren 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. |
|  |  |  | 3. Nieakceptowalne ograniczenie zieleni, co pozostaje w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie warunków środowiskowych. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni. |
|  |  |  | 4. Nieakceptowalne ustalenie nowej zabudowy odcinającej centrum od parku miejskiego, co stoi w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie aerodynamiki miast i zagadnień związanych z klimatem miejskim, spowoduje ograniczenie w zakresie przepływu powietrza przez zabudowę. | - | Teren 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Zabudowa kwartału między centrum a parkiem dopuszczona była w obowiązujących planach. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku, wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza. |
|  |  |  | 5. Informacje o planowanych zmianach powziąłem z innego źródła niż UMiG Piaseczno. Jakie mechanizmy kontrolne wdrożyli lub wdrożą Państwo w proces komunikacji z mieszkańcami Piaseczna, żeby poprawić efektywność procesu komunikacji? | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. |
|  |  |  | 6. Czy toaleta publiczna położona przy ul. Sierakowskiego pozostanie pomimo realizacji nowych inwestycji i czy planowana jest realizacja podobnych toalet w Piasecznie? | - | Teren 2MW/U | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego.Pytanie o sposób postępowania ze zrealizowanymi obiektami oraz plany realizacji podobnych toalet w Piaseczne wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. Jednocześnie wyjaśniam, że zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.  |
|  |  |  | 7. Czy planowana inwestycja uwzględnia potrzeby kulturalne mieszkańców w zakresie organizacji wystaw prac malarskich? | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. Pytanie o planowaną inwestycję wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. Jednocześnie wyjaśniam, że projekt planu daje podstawę do zrealizowania takiej inwestycji poprzez wskazanie przeznaczenia terenu na usługi publiczne.  |
| 8. | 6.02.2023 | A.G. | 1. Proszę o dołączenie mojego domu do planu zagospodarowania przestrzennego i ujednolicenie planu zagospodarowania przestrzennego dla budynków przy nr 13 i 15. | Sierakowskiego 15 | Poza obszarem planu | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ dotyczy terenu znajdującego się poza obszarem planu.Jednocześnie wyjaśniam, że dla obszaru wskazanego w uwadze sporządzany jest odrębny plan miejscowy, do którego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu będzie można składać uwagi. |
|  |  |  | 2. Należy zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanych inwestycji. Skwer miał pełnić funkcję rekreacyjną, a został pozbawiony zieleni wysokiej i wybetonowany. Zrealizowanie dodatkowych budynków o tak dużej kubaturze jeszcze bardziej ograniczy wymianę powietrza. Powstanie wyspa cieplna. Historycznie w centrum Piaseczna na szlaku Perełki było jezioro, bagna i stawy. Betonowanie miasta przyniesie katastrofalne skutki. | - | Tereny 2MW/U, 3MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy na terenach przy skwerze. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. |
|  |  |  | 3. Proszę o posadzenie większej ilości drzew na skwerze Kisiela.  | skwer Kisiela | Poza obszarem planu | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ dotyczy terenu znajdującego się poza obszarem planu. |
|  |  |  | 4. Planowane inwestycje wiążą się z wprowadzeniem do centrum miasta ruchu dodatkowych pojazdów, które pogorszą warunki komunikacyjne oraz pogorszą warunki życia okolicznych mieszkańców przez wzrost zanieczyszczenia powietrza. | - | Obszar planu. |  | nieuwzględniona |  |  | Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu. |
|  |  |  | 5. Proszę o wydłużenie czasu zgłaszania poprawek oraz zmianę sposobu informowania mieszkańców o planie zagospodarowania. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. |
| 9. | 6.02.2023 | W.N.-P. | 1. Budynki o wysokości 18 m i 25 m w tej strefie będą jedynymi i nie pasują ani do charakteru centrum ani do zabytkowego charakteru tej przestrzeni. | - | Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości. Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o wskazanych parametrach.  |
|  |  |  | 2. Ograniczenie zieleni w części miasta mocno już wybetonowanej nie wydaje się słusznym pomysłem. | - | Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U |  | nieuwzględniona |  |  | Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.Obszar planu obejmuje kwartały zabudowy śródmiejskiej. W projekcie planu wskazano minimalne wymogi, które wynikają z charakterystyki śródmiejskiego sposobu zagospodarowania terenu. |
|  |  |  | 3. Zabudowa i odcięcie centrum od parku pozostaje w sprzeczności z ideą zabytkowego miasta, w którym łączy się walory klimatyczne, ekologiczne, a także zwiększy się ruch i potrzeby parkowania. | - | Teren 2MW/U. |  | nieuwzględniona |  |  | Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu w stosunku do obowiązującego planu, a tym samym możliwe zwiększenie ruchu czy potrzeb parkowania nie wynika z projektu planu. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku, wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza.  |
|  |  |  | 4. Dlaczego mieszkańcy nie mają wglądu lub mają utrudniony dostęp do nowelizacji planu, nie zostały one ogłoszone w publicznych miejscach. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego.Informacja o wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz projekt planu zostały udostępnione w sposób wymagany ustawą (ogłoszenie o wyłożeniu na tablicy urzędowej, BIP i w prasie lokalnej, projekt planu w BIP) |
|  |  |  | 5. Dlaczego miasto nie posiada galerii malarstwa i nie zapewnia opieki amatorskim grupom plastycznym | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. |
| 10. | 6.02.2023 | M.S.-K. | 1. Zaproponowana uchwała zawiera ogólne zapisy, niedoprecyzowane i niepełne, co pozwala na dowolność interpretacji danych postanowień. | - | 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1KDD, 1ZP |  | nieuwzględniona |  |  | Projekt planu został przygotowany zgodnie z przepisami, które wskazują wymagany zakres ustaleń planu miejscowego. Brak odniesienia w uwadze do konkretnych ustaleń projektu.  |
|  |  |  | 2. Doprecyzowanie §17 pkt 8 o szpalerach drzew poprzez ustalenie minimalnej ilości drzew oraz ich wysokości. | - | §9 ust. 8 o treści:„8. Ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, lokalizacja projektowanegoszpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.” |  | nieuwzględniona |  |  | Nie ma wymogów prawnych co do precyzyjności zapisów o szpalerach drzew. Zbyt precyzyjny zapis może uniemożliwić realizację szpaleru ze względu na zastane warunki w terenie, szpalery mają stanowić wyposażenie ulicy, więc mogą kolidować z infrastrukturą podziemną, zjazdami, itp. |
|  |  |  | 3. Uchwała powinna zawierać zapisy dotyczące ochrony przed hałasem. W związku z planowaną zabudową nastąpi emisja hałasu, która będzie miała negatywny wpływ na środowisko i będzie uciążliwa dla obecnych mieszkańców. | - | §10 – ustalenia dotyczące hałasu o treści:„§ 10. 1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasuw środowisku przy czym:1) tereny 1MW/U do 3MW/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe;2) tereny 1ZP i 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardówemisyjnych, w tym w zakresie hałasu.” |  | nieuwzględniona |  |  | Uchwała zawiera te ustalenia w §10. Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu w stosunku do obowiązującego planu. |
|  |  |  | 4.Doprecyzować zapisy dotyczące wysokości zabudowy, którą należy mierzyć od rzędnej terenu istniejącego w obrysie budynku/obiektu. | - | §6 ust. 1 pkt 11 – definicja wysokości zabudowy o treści:„11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,b)wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysieobiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;” |  | nieuwzględniona |  |  | Sposób liczenia wysokości budynków został określony w rozporządzeniu – akcie prawa, z którym plan miejscowy musi być zgodny. Ustalona definicja wysokości innych obiektów budowlanych jest wystarczająco precyzyjna. |
|  |  |  | 5. Zmiana współczynnika miejsc postojowych dla usług na minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy. | - | §17 ust. 1 pkt 2 - ustalenia dotyczące minimalnych wskaźników miejsc do parkowania o treści:„2) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek, w którym realizowane będą lokale użytkowe.” |  | nieuwzględniona |  |  | Niski wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy usługowej wynika z polityki parkingowej gminy. Obszar planu położony jest w ścisłym centrum miasta, gdzie we wszystkich przylegających ulicach zostały wyznaczone publiczne płatne miejsca parkingowe, które mają zapewnić obsługę terenu centrum i nie powodować konieczności realizacji miejsc na działkach tworzących kwartały zabudowy. |
|  |  |  | 6. Doprecyzować pojęcie „odbudowy”. Brak definicji może skutkować obchodzeniem przez inwestora wymogu zapewnienia miejsc parkingowych | - | §17 ust. 5 pkt 2 - ustalenia dotyczące minimalnych wskaźników miejsc do parkowania w przypadku odbudowy budynku na terenach MW?U. |  | nieuwzględniona |  |  | Pojęcie odbudowa posiada swoją legalną definicję w ustawie – akcie prawa, z którym plan miejscowy musi być zgodny. Pojęciem odbudowa posługuje się ustawa Prawo budowlane oraz ustawa o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. |
|  |  |  | 7. Zmienić wskaźniki dla 1MW/U na następujące:- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 60%- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych na 2,4- maksymalna wysokość – do IV kondygnacji nadziemnych | - | §28 pkt 2 - zasady dla terenu 1MW/U o treści:„2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80% ;c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0;d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,0f) maksymalna wysokość:- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m z zastrzeżeniem, że w strefie SF1 – 11 m oraz w strefie SF2 – 13 m,- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,” |  | nieuwzględniona |  |  | Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki PBC i PZ zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania i ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu.Przyjęta wysokość zabudowy do 14 m wraz z dachami spadzistymi wykluczają realizacje więcej niż IV kondygnacji nadziemnych. |
|  |  |  | 8. Zmienić wskaźniki dla 2MW/U na następujące:- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 60%- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych na 2,4- maksymalna wysokość – do IV kondygnacji nadziemnych- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m, maksymalnie IV kondygnacje nadziemne- maksymalna wysokość zabudowy usługowej z wykluczeniem usług publicznych – 16 m- maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 16 mWyjaśnienie: Projektowana wysokość zabudowy (25 m) przekracza wysokość aktualnie wstępującej zabudowy, spowoduje bałagan architektoniczny. Projektowane wskaźniki PBC i PZ spowodują negatywne skutki dla centrum – ograniczy przewietrzanie, zwiększy nagrzewanie się przestrzeni, zatrzyma zanieczyszczenia ze spalin. Wysokie budynki negatywnie wpłyną na atrakcyjność parku |  | §29 pkt 2 - zasady dla terenu 2MW/U o treści:„2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 5%;b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 90% ;c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5;d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;e) maksymalna wysokość:- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m,- zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych – 18 m,- zabudowy usług publicznych – 25 m,- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;” |  | nieuwzględniona |  |  | Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Wskaźniki PBC i PZ zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania i ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu.Proponowane ograniczenie ilości kondygnacji do IV nie współgra z proponowanymi w uwadze wysokościami zabudowy usługowej (16 m).Ustalenie wysokości zabudowy usługowej na poziomie 25 m wynika z planowanej na tym terenie realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu.  |
| UWAGI, KTÓRE WPŁYNĘŁY PO TERMINIE WSKAZANYM W OBWIESZCZENIU |
| 11. | 7.02.2023 | A.K. | 1. Uchwała jest skonstruowana zbyt ogólnikowo. Brak jednoznacznych zapisów dla terenów MW/U np. o udziale usług, wskazania listy usług nieuciążliwych. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że projekt planu został przygotowany zgodnie z przepisami, które wskazują wymagany zakres ustaleń planu miejscowego. |
|  |  |  | 2. Wniosek o wpisanie budynku łaźni do gminnej ewidencji zabytków. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu. Uwaga odnosi się do postępowania wynikającego z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. |
|  |  |  | 3. Ograniczyć do minimum ilość parkingów i garaży, a nie wyłączać te obiekty z zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. | - | §9 ust. 1 – o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że parkingi i garaże zostały wskazane jako wyjątki z uwagi na konieczność zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej, która wprost wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. |
|  |  |  | 4. Ustalono zbyt niskie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, która powinna być utrzymana na poziomie min. 25% dla terenów MW/U i 80% dla terenów ZP. | - | Tereny MW/U i ZP | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.Obszar planu obejmuje kwartały zabudowy śródmiejskiej. W projekcie planu wskazano minimalne wymogi, które wynikają z charakterystyki śródmiejskiego sposobu zagospodarowania terenu. |
|  |  |  | 5. Sprzeciw dla zabudowy o wysokości do 25 m. Wysokość obiektów musi nawiązywać do budynków z sąsiedztwa. | - | Wysokość zabudowy usług publicznych na terenie 2MW/U | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że planowana wysokość 25 m dotyczy terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości. Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o wskazanych parametrach. |
|  |  |  | 6. Przywrócenie dawnej ilości zieleni w centrum miasta. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni. |
|  |  |  | 7. Działka z parkingiem powinna stać się kontynuacją pierzei, o spójnej wysokości, z zaprojektowanym zieleńcem od strony parku jako podwórkiem, na które będzie dostęp bramny od ul. Sierakowskiego. | - | Teren 2MW/U | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że ustalenia przyjęte w projekcie planu pozwalają na realizacje zabudowy wskazanej w uwadze. |
|  |  |  | 8. Prognoza oddziaływania na środowisko zawiera nieaktualne dane o klimacie i środowisku oraz zawiera nieprawdziwe stwierdzenie że projektowane zmiany są nieznaczne. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego.W prognozie wskazano, że jej podstawą jest „Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Piaseczno”. Wniosek z prognozy jest prawidłowy. Nieznaczne zmiany zidentyfikowano w stosunku do istniejącego zagospodarowania oraz możliwego zagospodarowania wynikającego z obowiązującego planu miejscowego na tym terenie |
|  |  |  | 9. Projekt planu powinien być konsultowany ze specjalistami od adaptacji miast do zmian klimatu. | - | - | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. |
| 12. | 7.02.2023 | Alarm dla Klimatu | 1. jak w uwadze nr 11 w zakresie punktów 1 – 5, 7 – 9. | - |  | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023). |
|  |  |  | 2. Ustalenia planu spowodują pogłębienie efektu wyspy ciepła oraz wzrost natężenia hałasu, a co za tym idzie obniżą komfort życia mieszkańców. | - |  | - | - |  |  | Uwaga bez rozpatrzenia, ponieważ wpłynęła po terminie wskazanym w obwieszczeniu (6.02.2023).Jednocześnie wyjaśniam, że zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu w stosunku do obowiązującego planu |

Załączniki:-

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury