

**UCHWAŁA NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 1170/XXXIX/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta, zmienionej uchwałą Nr 945/XLVII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Ustala się:

- 1) przeznaczenie 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszń;
- 6) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 7) SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 8) SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 9) rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego;
- 10) zabytkowe budynki objęte ochroną w planie;
- 11) rejon lokalizacji szpaleru drzew;
- 12) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 13) główne wejście do parku;
- 14) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczna wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
 - c) Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
 - d) Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. 1. Ilekroć 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 oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - 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;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwiesz** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające maksymalny zasięg usytuowania części budynku realizowanej jako nadwieszenie;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% lica ścian frontowych budynków, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia dominujący na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć dodatkowy wskaźnik urbanistyczny, liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 15) **nadwieszeniu** – należy przez to rozumieć wysunięcie przed lico ściany części budynku powyżej kondygnacji parteru;
- 16) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
- 17) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 18) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 19) **indywidualnym akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, jak również zastosowanie detalu architektonicznego, które skupiają uwagę obserwatorów;
- 20) **pierwotnych elementach wystroju** - należy przez to rozumieć elementy, które pochodzą z okresu budowy, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, wyróżniające się

przestrzennie na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym historyczne materiały i kolory wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczno - sztukatorskiego, ornamenty i inne ozdobne motywy i kształty przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, atyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe wraz z historycznym rozplanowaniem i podziałem stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**;
- 2) tereny zieleni urządzonej parkowej, oznaczone symbolem **1ZP i 2ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD**.
- 5) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których 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. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesznień,
2. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - 1) podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków - wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m,
 - 2) schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - 3) elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej– o ile elementy te będą zlokalizowane w obszarze objętym planem.

3. Określa się w planie strefę zabudowy śródmiejskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, której granice obejmują tereny oznaczone symbolami od 1MW/U do 3MW/U.

4. Dla strefy zabudowy śródmiejskiej o której mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

6. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, szafy zasilające oświetlenie.

7. Zakazuje się lokalizacji na dachach urządzeń łączności publicznej przekraczających wysokość stanowiącą 1/3 wysokości budynku, na którym mają być realizowane.

8. Nakazuje się realizację usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

9. Nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych budynków w sposób podkreślający historyczny układ działek na terenach 1MW/U i 3MW/U w miejscach wyznaczonych obowiązującą linią zabudowy.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

7. Nakazuje się stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

8. Ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, lokalizacja projektowanego szpalera drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.

§ 10. 1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w 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 standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),

2. W obszarach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustawie Prawo Wodne.

Rozdział 7.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 13. 1. Wskazuje się historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczno wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 8/2021 z dnia 22.01.2021 r. pod numerem **A/1620**.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty zabytkowe:

1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- a) dom przy ul. Warszawskiej 2 oznaczony na rysunku planu literą A;
- b) dom (obecnie budynek usługowy) przy placu Piłsudskiego 3 oznaczony na rysunku planu literą B;
- c) dom przy planu Piłsudskiego 4 oznaczony na rysunku planu literą C;
- d) kamienica przy placu Piłsudskiego 5 oznaczona na rysunku planu literą D;
- e) mykwa przy skrzyżowaniu ul. Zgoda i ul. Rynkowa oznaczona na rysunku planu literą E;
- f) kamienica przy ul. Sierakowskiego 7 oznaczona na rysunku planu literą F.

2) nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- a) budynek dawnej łaźni przy ul. Sierakowskiego 11 oznaczony na rysunku planu literą G.

4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania bryły budynku,
- b) zachowania geometrii dachu,
- c) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych;
- d) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- e) stosowania historycznej kolorystyki elewacji,
- f) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych,

2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony podwórzowej przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MW/U**:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 14 m;
- 3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

3. Dla pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**,
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**,
- 4) tereny zieleni urządzonej parkowej **1ZP i 2ZP**;

2. Nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. 1. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem.

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek, w którym realizowane będą lokale użytkowe.

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc do parkowania wynikających z minimalnych wskaźników:

- 1) w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanej na terenach MW/U,
- 2) w przypadku odbudowy budynku na terenach MW/U.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

§ 19. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

§ 20. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej - przekrój przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniej niż $\phi 160$.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15kV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 4) przekrój przewodu sieci ciepłowniczej – nie mniej niż $\phi 150$;
- 5) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej 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 oraz ustaleń określonych w §8 ust. 6 i ust. 7 oraz §13 ust. 4 pkt 2.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 13.

Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 27. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** - w wysokości 25%;
- 2) drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – w wysokości 0%;

- 3) drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** – w wysokości 0%;
- 4) publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** - w wysokości 0%;
- 5) zieleni urządzonej parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP** – w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 28. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
 - towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
 - b) uzupełniające: zieleni urządzonej;
- 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: 3,0
 - f) 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,
 - g) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków;
 - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,
 - tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniająco dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,
 - i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;
 - j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu;
 - k) dla zabytkowych budynków objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia §13 ust. 4.

§ 29. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
 - towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;

b) uzupełniająco:

- parking wielopoziomowy,
- zieleń urządzonej,
- ciąg pieszo-jezdny,
- ścieżki piesze, rowerowe;

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;
- f) geometria dachów: dowolna;
- g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,
 - tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniająco dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,
- h) indywidualny akcent architektoniczny, w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu;
- i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;
- j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i od strony terenów zieleni urządzonej parkowej, w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu;
- k) dopuszcza się zastosowanie nadwieszenia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszzeń;
- l) dla nadwieszenia dopuszcza się realizację w poziomie terenu jedynie słupów konstrukcyjnych niekolidujących z urządzeniami komunikacyjnymi;
- m) nakaz zachowania ciągłości połączenia komunikacyjnego terenu IZP z terenem IKPJ przez teren 2MW/U;
- n) dla zabytkowych budynków objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia §13 ust. 4.

§ 30. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;

b) uzupełniająco: zieleń urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 85%,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,
- e) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
- f) geometria dachów:
 - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
- g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
 - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,
 - tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniająco dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,
- h) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku,
- i) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu.

§ 31. Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona parkowa,
- ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,
- elementy wodne;

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 32. Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona parkowa,
- ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,
- elementy wodne;

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:50%;
- b) ukształtowanie głównego wejścia do parku w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 33. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) dla terenu **1KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 34. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej,

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) dla terenu **1KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu **2KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- c) szpalery drzew w rejonach lokalizacji szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

§ 35. Dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 36. Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1439/XLVIII/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Żeromskiego, Kilińskiego, Sierakowskiego, Warszawską, Młynarską i Puławską (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14.10.2010 nr 177 poz. 4579) wraz z późniejszymi zmianami.

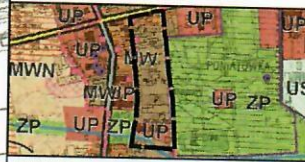
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

Magdalena Dukajńska-Uręba

Radca Prawny
WA/4499

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II



Orientacja na tle Gminy Piaseczno



<p>DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW</p> <p>TERENY MIESZKANIOWE</p> <ul style="list-style-type: none"> MW - Tereny mieszkaniowe wielorodzinnego (MWO) UP - Tereny usług publicznych (UP) UPZ - Tereny usług publicznych z dominacją zabudowy jednorodzinnej <p>TERENY WÓD OTWARTYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> ZP - Tereny zieleni urządzonej parkowej <p>OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</p> <ul style="list-style-type: none"> CH - Obszary chronione CH-1 - Obszary chronione CH-2 - Obszary chronione CH-3 - Obszary chronione CH-4 - Obszary chronione CH-5 - Obszary chronione CH-6 - Obszary chronione CH-7 - Obszary chronione CH-8 - Obszary chronione CH-9 - Obszary chronione CH-10 - Obszary chronione CH-11 - Obszary chronione CH-12 - Obszary chronione CH-13 - Obszary chronione CH-14 - Obszary chronione CH-15 - Obszary chronione CH-16 - Obszary chronione CH-17 - Obszary chronione CH-18 - Obszary chronione CH-19 - Obszary chronione CH-20 - Obszary chronione CH-21 - Obszary chronione CH-22 - Obszary chronione CH-23 - Obszary chronione CH-24 - Obszary chronione CH-25 - Obszary chronione CH-26 - Obszary chronione CH-27 - Obszary chronione CH-28 - Obszary chronione CH-29 - Obszary chronione CH-30 - Obszary chronione CH-31 - Obszary chronione CH-32 - Obszary chronione CH-33 - Obszary chronione CH-34 - Obszary chronione CH-35 - Obszary chronione CH-36 - Obszary chronione CH-37 - Obszary chronione CH-38 - Obszary chronione CH-39 - Obszary chronione CH-40 - Obszary chronione CH-41 - Obszary chronione CH-42 - Obszary chronione CH-43 - Obszary chronione CH-44 - Obszary chronione CH-45 - Obszary chronione CH-46 - Obszary chronione CH-47 - Obszary chronione CH-48 - Obszary chronione CH-49 - Obszary chronione CH-50 - Obszary chronione 	<p>POLITYKA PRZESTRZENNA</p> <p>STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</p> <ul style="list-style-type: none"> 1-4 - Strefa ośrodkowa miasta 1-5 - Strefa ośrodkowa miasta 1-6 - Strefa ośrodkowa miasta 1-7 - Strefa ośrodkowa miasta 1-8 - Strefa ośrodkowa miasta 1-9 - Strefa ośrodkowa miasta 1-10 - Strefa ośrodkowa miasta 1-11 - Strefa ośrodkowa miasta 1-12 - Strefa ośrodkowa miasta 1-13 - Strefa ośrodkowa miasta 1-14 - Strefa ośrodkowa miasta 1-15 - Strefa ośrodkowa miasta 1-16 - Strefa ośrodkowa miasta 1-17 - Strefa ośrodkowa miasta 1-18 - Strefa ośrodkowa miasta 1-19 - Strefa ośrodkowa miasta 1-20 - Strefa ośrodkowa miasta 1-21 - Strefa ośrodkowa miasta 1-22 - Strefa ośrodkowa miasta 1-23 - Strefa ośrodkowa miasta 1-24 - Strefa ośrodkowa miasta 1-25 - Strefa ośrodkowa miasta 1-26 - Strefa ośrodkowa miasta 1-27 - Strefa ośrodkowa miasta 1-28 - Strefa ośrodkowa miasta 1-29 - Strefa ośrodkowa miasta 1-30 - Strefa ośrodkowa miasta 1-31 - Strefa ośrodkowa miasta 1-32 - Strefa ośrodkowa miasta 1-33 - Strefa ośrodkowa miasta 1-34 - Strefa ośrodkowa miasta 1-35 - Strefa ośrodkowa miasta 1-36 - Strefa ośrodkowa miasta 1-37 - Strefa ośrodkowa miasta 1-38 - Strefa ośrodkowa miasta 1-39 - Strefa ośrodkowa miasta 1-40 - Strefa ośrodkowa miasta 1-41 - Strefa ośrodkowa miasta 1-42 - Strefa ośrodkowa miasta 1-43 - Strefa ośrodkowa miasta 1-44 - Strefa ośrodkowa miasta 1-45 - Strefa ośrodkowa miasta 1-46 - Strefa ośrodkowa miasta 1-47 - Strefa ośrodkowa miasta 1-48 - Strefa ośrodkowa miasta 1-49 - Strefa ośrodkowa miasta 1-50 - Strefa ośrodkowa miasta <p>OBZASY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN</p> <ul style="list-style-type: none"> CH - Obszary chronione CH-1 - Obszary chronione CH-2 - Obszary chronione CH-3 - Obszary chronione CH-4 - Obszary chronione CH-5 - Obszary chronione CH-6 - Obszary chronione CH-7 - Obszary chronione CH-8 - Obszary chronione CH-9 - Obszary chronione CH-10 - Obszary chronione CH-11 - Obszary chronione CH-12 - Obszary chronione CH-13 - Obszary chronione CH-14 - Obszary chronione CH-15 - Obszary chronione CH-16 - Obszary chronione CH-17 - Obszary chronione CH-18 - Obszary chronione CH-19 - Obszary chronione CH-20 - Obszary chronione CH-21 - Obszary chronione CH-22 - Obszary chronione CH-23 - Obszary chronione CH-24 - Obszary chronione CH-25 - Obszary chronione CH-26 - Obszary chronione CH-27 - Obszary chronione CH-28 - Obszary chronione CH-29 - Obszary chronione CH-30 - Obszary chronione CH-31 - Obszary chronione CH-32 - Obszary chronione CH-33 - Obszary chronione CH-34 - Obszary chronione CH-35 - Obszary chronione CH-36 - Obszary chronione CH-37 - Obszary chronione CH-38 - Obszary chronione CH-39 - Obszary chronione CH-40 - Obszary chronione CH-41 - Obszary chronione CH-42 - Obszary chronione CH-43 - Obszary chronione CH-44 - Obszary chronione CH-45 - Obszary chronione CH-46 - Obszary chronione CH-47 - Obszary chronione CH-48 - Obszary chronione CH-49 - Obszary chronione CH-50 - Obszary chronione
--	--

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwieszni
- wymiarowanie odległości (w metrach)
- SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy
- SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy
- rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego
- zabytkowe budynki objęte ochroną w planie
- rejon lokalizacji szpaleru drzew
- rejon lokalizacji usług w parterach budynków
- główne wejście do parku

Przeznaczenie terenu:

- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- ZP - teren zieleni urządzonej parkowej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
- KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

Oznaczenia graficzne obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- granicza historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczno wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie
- Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II

RYSunEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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
UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ZGLASZANE DO 23.09.2022										
1.	23.09.2022	Gmina Wyznaniowa Żydowska w Warszawie	1. Dopuszczenie dla budynku stanowiącego mykwy (na rysunku planu oznaczony literą „E”) nadbudowy, i w jej ramach zmiany bryły budynku i jego elewacji.	52/6 obręb 20	Budynek mykwy wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w planie oznaczony na rysunku planu literą „E” Zasady ochrony w §13 ust. 4 o treści: „4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się: 1) nakaz: a) zachowania historycznej wysokości zabytku; b) zachowania bryły budynku, dachu, c) zachowania geometrii dachu, d) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych;	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Budynek mykwy stanowi świadectwo dziedzictwa kulturowego, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wobec czego został objęty ochroną w planie, podobnie jak inne budynki, np. niska zabudowa przy Rynku. Projekt planu z zawartymi w nim zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego uzyskał pozytywne uzgodnienie z konserwatorem zabytków.

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
					e) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, f) stosowania historycznej kolorystyki elewacji, g) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych, 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony podwórzowej przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.”					
			2. Ustalenie 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla nieruchomości.	52/6 obręb 20	Wskazniki miejsc do parkowania w §17 ust. 1 pkt 1 o treści: „1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźnik zastosowany w planie wynika wprost z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego plan miejscowy nie może naruszać.
			3. Wprowadzenie na terenie wschodnim narożniku dodatkowego „indywidualnego akcentu architektonicznego”, który jednocześnie będzie mógł stanowić dominantę wysokościową o wysokości do 21 m i dostosowanie	52/6 obręb 20	Definicja w §6 ust. 1 pkt 17 o treści: „17) indywidualnym akcentem architektonicznym - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, jak również		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Na rysunku planu wskazano obligatoryjne miejsca wymagające podkreślenia (wejście do parku i zakończenie ulicy Zgoda). Brak symbolu akcentu nie wyklucza możliwości wyróżnienia narożnika działki zgodnie z przywołaną definicją, w tym wyróżnienie wysokością w ramach dopuszczonych

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 uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4 wskaznika intensywności zabudowy.	5	6 zastosowanie detalu architektonicznego, które skupiają uwagi obserwatorów;"	7	8	9	10	11	maksymalnych wysokości dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Definicja indywidualnego akcentu architektonicznego nie wskazuje, że ma on stanowić dominantę wysokościową. Wskazane na rysunku planu symbole indywidualnego akcentu architektonicznego w sposób jednoznaczny wskazują miejsce wymagające podkreślenia takim akcentem. Są to główne wejście do parku oraz zakończenie ulicy Zgoda.	
UWAGI Z DRUGIEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ZGŁASZANE DO 6.02.2023												
2.	3.02.2023	E.R.	Jestem przeciwno 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	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. Szpalery drzew – w terenie 1KDD i 2KDD		nieuwzględniona		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	

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
			zieleni i pozabawienie mnie spokoju w mieście.							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 zabudowlanych obiektów.
3.	3.02.2023	Klub Konfederacji Piaseczno	1. Sprzeciw budzi ograniczenie miejsc parkingowych w rejonie centrum miasta – likwidacja parkingu urzędowego oraz	-	parking urzędowy w granicy terenu 2MW/U, ul. Rynkowa – teren 1KDD, ul. Zgoda – tereny 2KDD i 1KPJ		nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu nie ogranicza się miejsc parkingowych. Na terenie 2MW/U wskazano jako przeznaczenie uzupełniające

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Nowa Nadzieja Oddział Piaseczyński Ruch Narodowy Oddział Warszawski	<p>miejsce w ul. Rynkowej, brak miejsc parkingowych w poziomie parteru (problem dla osób niepełnosprawnych). Planowane ograniczenia można zrekomensować parkingowych w działce wzdłuż ul. Zgoda.</p> <p>2. Sprzeciw dla planowanego odcinka 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 przetrzeni między rynkiem a parkiem poprzez wprowadzenie przeszklonych parterów w budynkach.</p> <p>3. Sprzeciw dla ograniczenia wymiany świeżego powietrza przez odciecie 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</p>	-	ul. Rynkowa – teren IKDD, przestrzeń między rynkiem a parkiem – teren 2MW/U		niewzględniona	niewzględniona	niewzględniona	<p>parking wielopoziomowy. Dodatkowo na każdym terenie przeznaczonym do zabudowy dopuszczone zostały miejsca parkingowe, które mogą być realizowane w poziomie terenu.</p> <p>Poszerzenie ulicy Rynkowej (teren IKDD) 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.</p> <p>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.</p>

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			mieście i oczyszczają powietrze.							które będą przesądzone na etapie konkursu architektonicznego.
4.	6.02.2023	E.G.-K.	<p>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.</p> <p>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</p> <p>3. Sprzeciw dla wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5%, maksymalnej powierzchni zabudowy 90%, co oznacza praktycznie brak zieleni ze wszystkich tego konsekwencjami np. niebezpieczeństwo podtopień.</p>	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	<p>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 ustalení planu miejscowego.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
				-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	<p>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.</p> <p>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</p>
				-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

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
			oznacza niejako odciecie od parku miejskiego							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 nadwyżyć fundusze gminy. 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 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,	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		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 ustalen planu miejscowego. Wskaznik 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. Wskazniki 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
					Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	
					Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	

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
			oznacza niejako odcięcie od parku miejskiego							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. 2. Wskazanie na rysunku planu oznaczenia dotyczącego nakazu zachowania/realizacji w parterze budynku przejścia/pasażu symbolizującego dawną trasę dojścia pomiędzy średniowiecznym rynkiem	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt zawiera nieprzekraczalną linię 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 wyloniona w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie uformowania placu na wejściu do parku może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału. 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 wyloniona
				-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		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 wyloniona

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
			<p>miejskim a historycznym budynkiem Poniatówki.</p> <p>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.</p> <p>4. Należy wprowadzić zakaz grodzienia w celu udostępnienia przestrzeni spacerowej dla mieszkańców.</p> <p>5. Należy wprowadzić nakaz realizacji przejść bramnych w nowych budynkach jako kontynuacja XIX-wiecznego budownictwa w Piasecznie.</p>	-	<p>Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U</p> <p>Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U</p> <p>Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U</p>		<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału.</p> <p>Projekt planu umożliwia realizację tego typu obiektu, jednak nie należy ustalać takiej inwestycji w formie nakazu.</p> <p>Tematyka ogrodzeń pozostaje poza zakresem planu miejscowego. Obecnie ogrodzenia mogą być unormowane tylko w tzw. uchwałach krajobrazowej.</p> <p>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.</p>	

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
			6. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy na terenie 2MW/U na całej długości od strony ul. Sierakowskiego	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu z tak ukształtowaną linią zabudowy. Nie ma potrzeby takiego ustalenia.
			7. 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		nieuwzględniona	Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu. Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłonią w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie w warunkach konkursu na zabudowę kwartału.
			8. 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		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.
			9. Należy wprowadzić nakaz podkreślenia wejścia bramnego ryzalitem oraz wychodzącą lukarną zespoloną z tym ryzalitem	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu.
			10. Dodanie zapisu dopuszczającego współczesną	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod

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
			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).							kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o innych niż wskazane w uwadze parametrach.
			II. 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		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.	I. Nieakceptowalne ustalenie maksymalnej zabudowy odpowiedni do wysokości 18 m dla usług i do 25 m dla budynków użyteczności publicznej, co nie konweniuję z architekturą centrum i jego zabytkowym charakterem.		Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		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.

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
			2. Nieakceptowalne założenie zabudowy działek na poziomie 90%, co pozostaje w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie warunków środowiskowych.		Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazniki 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		nieuwzględniona	Wskazniki 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	-	Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zabudowa kwartału między centrum a parkiem dopuszczona była w obowiązujących planach. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku,

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	
			zakresie aerodynamiki miast i zagadnień związanych z klimatem miejskim, spowoduje ograniczenie w zakresie przepływu powietrza przez zabudowę.								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.
8.	6.02.2023	A.G.	1. Należy zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanych inwestycji. Skwer miał pełnić funkcję rekreacyjną, a został pozabawiony zieleni wysokiej i wybetonowany. Zrealizowanie dodatkowych budynków o tak dużej kubaturze jeszcze bardziej ograniczy wymianę ciepła. Powstanie wyspa cieplna. Historycznie w centrum Piaseczna na szlaku Perełki było jezioro, bagna i stawy. Betonowanie miasta przyniesie katastrofalne skutki. 2. Planowane inwestycje wiąże się z wprowadzeniem do centrum miasta ruchu dodatkowych pojazdów, które pogorszą warunki	-	Tereny 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		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.
			2. Planowane inwestycje wiąże się z wprowadzeniem do centrum miasta ruchu dodatkowych pojazdów, które pogorszą warunki	-	Obszar planu.		nieuwzględniona		nieuwzględniona		Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			komunikacyjne oraz pogorszą warunki życia okolicznych mieszkańców przez wzrost zanieczyszczenia powietrza.							wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu.
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. 2. Ograniczenie zieleni w części miasta mocno już wybetonowanej nie wydaje się słusznym pomysłem.	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		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.
				-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotyczy czas 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

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1			3. Zabudowa i odciecie 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		nieuwzględniona	<p>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 obowiązkami 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.</p>

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	6.02.2023	M.S.-K.	<p>1. Zaproponowana uchwała zawiera ogólne zapisy, niedoprecyzowane i niepełne, co pozwala na dowolność interpretacji danych postanowień.</p> <p>2. Doprecyzowanie §17 pkt 8 o szpalerach drzew poprzez ustalenie minimalnej ilości drzew oraz ich wysokości.</p> <p>3. Uchwała powinna zawierać zapisy dotyczące ochrony planowaną zabudową nastąpi emisja hałasu, która będzie miała negatywny wpływ na środowisko i będzie uciążliwa dla obecnych mieszkańców.</p>	-	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1KDD, 1ZP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	<p>Projekt planu został przygotowany zgodnie z przepisami, które wskazują wymagany zakres ustaleń planu miejscowego. Brak odniesienia w uwadze do konkretnych ustaleń projektu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie			Uwagi	
						rozpatrzenia uwagi	Burmistrza w sprawie	Rady Miejskiej		
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.”							
			4. Doprecyzować zapisy dotyczące wysokości zabudowy, którą należy mierzyć od rzędnej terenu istniejącego w obręsie budynku/obiektu.	-	§6 ust. 1 pkt 11 – definicja wysokości zabudowy o treści: „1) 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 obręsie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;”		nieuwzględniona		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		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	-	§17 ust. 5 pkt 2 - ustalenia dotyczące minimalnych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Pojęcie odbudowa posiada swoją legalną definicję w

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
			może skutkować obchodzeniem przez inwestora wymogu zapewnienia miejsc parkingowych		wskazników miejsc do parkowania w przypadku odbudowy budynku na terenach MW?U.					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 rozbiorów obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.
			7. Zmienić wskaźniki dla IMW/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 IMW/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: 3,0 f) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m z zastrzeżeniem, że w		nieuwzględniona	nieuwzględniona	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 realizację więcej niż IV kondygnacji nadziemnych.

Lp.	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
			<p>8. Zmienić wskaźniki dla 2MW/U na następujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik minimalnej powierzchni minimalnej 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 wyłączeniem usług publicznych – 16 m - maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 16 m <p>Wyjaśnienie: Projektowana wysokość zabudowy (25 m) przekracza wysokość aktualnie wstępującej</p>	strefie SF1 – 11 m oraz w strefie SF2 – 13 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,“	§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;”	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	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 wpółgra z proponowanymi w uwarunkowaniach wskaźnikami 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	

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1			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							objektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2022 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 miejscowym nie wprowadzono nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego nie ustala się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - etap II został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr 1170/XXXIX/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta, zmienioną uchwałą Nr 945/XLVII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r.

Powodem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym rozgraniczenie poszczególnych występujących tu funkcji, a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej całego obszaru w pełnej zgodności z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, poprzez przyjęcie jednorodnych ustaleń planu zgodnych z obecnym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta Piaseczno i obejmuje obszar pomiędzy ulicami Sierakowskiego i Warszawską, Chyliczkowską, Zgoda oraz terenami przyległymi do rzeki Perelki o powierzchni ok. 3,2 ha.

Według Studium podjętego Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. – obszar planu usytuowany jest w strefie intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A), w strefie A-1, to jest strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno z planowanym rozwojem usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto. Wyznaczone są na tym obszarze głównie tereny o dominacji mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW), a jako funkcje towarzyszące wskazano usługi publiczne i komercyjne. Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po zakończeniu procedury plan został uchwalony uchwałą nr 1156/LIX/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 października 2022 r. Jednak Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność podjętej uchwały w rozstrzygnięciu nadzorczym znak WNP-I.4131.278.2022.JF z dnia 10 listopada 2022 r. Wobec powyższego uprzednio podjętą uchwałę należało doprowadzić do zgodności z prawem. W tym celu poprawiony został projekt planu, a następnie powtórzono procedurę sporządzania planu w niezbędnym zakresie.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, a także wskazanie dodatkowych zasad zagospodarowania terenu wzmocniających śródmiejski charakter obszaru planu;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży i parkingów, zakaz wprowadzania ścieków do wód i do gruntu, zakaz lokalizacji obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami ZP i MW/U;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie ochroną w planie obiektów zabytkowych i wprowadzenie zapisów dotyczących zasad zachowania tych obiektów;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. nakaz stosowania rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania

dla wskazanych w planie przestrzeni publicznych, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną obszaru oraz gospodarki odpadami;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności - poprzez ustalenie wielofunkcyjnego sposobu zagospodarowania terenów, w tym realizację usług publicznych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu całego obszaru na cele publiczne, ze względu na położenie obszaru oraz strukturę własności, w której duży udział ma własność publiczna, w tym uwzględnienie potrzeby wyznaczenia miejsca pod lokalizację nowych obiektów publicznych takich jak teatr miejski czy ratusz;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie procedur wymaganych ustawą to jest poinformowanie w postaci obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania terenu wazono interes publiczny oraz interes prywatny. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące obszaru planu od osób prywatnych. Ze względu na położenie obszaru oraz strukturę własności ustalono w planie wielofunkcyjny rozwój tego obszaru z podkreśleniem jego śródmiejskiej roli dopuszczając zabudowę pierzejową oraz nakazując lokalizację usług w parterach budynków w wyznaczonych miejscach. Postanowiono także o zachowaniu dziedzictwa kulturowego w postaci ochrony zachowanych obiektów o cechach zabytkowych, co wynikało także z objęcia układu urbanistycznego ochroną konserwatorską. Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły uwagi dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania działki na terenie 2MW/U na intensywniejszy niż przewidziano w projekcie planu. Uwag tych nie uwzględniono ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatora zabytków oraz pozytywne uzgodnienie przedstawionego projektu planu pod kątem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z konserwatorem zabytków.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu również zgłoszone zostały uwagi, w których kwestionowano projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej wskazywano na dopuszczenie zbyt intensywnych parametrów zabudowy w centrum miasta w zakresie maksymalnej wysokości, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Zgłaszający uwagi wskazywali również na konieczność ochrony i ukształtowania dodatkowych elementów dla zachowania zabytkowego charakteru centrum miasta. Uwagi te nie zostały uwzględnione, ponieważ projektowany sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z ustaleniami studium, projekt planu został uzgodniony przez wszystkie wymagane organy, w tym pod kątem kształtowania zabudowy. Ponadto w projekcie planu wprowadzono pewne ograniczenia i wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, a jednocześnie zapewniono możliwość dalszego rozwoju zabudowy na tym terenie i wzbogacenie go o kolejne funkcje publiczne, takie jak planowana na tym terenie realizacja obiektu kultury, z salą widowiskową, kinową czy też teatralną, którego specyfika wymagała zastosowania parametrów urbanistycznych przyjętych w projekcie planu.

Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, w której nie stwierdzono negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Wykonano także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano potencjalną wysokość dochodów oraz wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu.

Sytuowanie nowej zabudowy w planie następuje z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni to jest poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w relacji do istniejącego układu drogowego zapewniając uwzględnienie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarze umożliwiającym mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów wyrażone rozplanowaniem układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, umożliwiających realizację urządzeń dla pieszych i rowerzystów;
 - lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej to jest na obszarze centrum miasta Piaseczno.
2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Sporządzony plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Nie wskazano wydatków wynikających z uchwalenia planu. Obszar objęty jest funkcjonującą siecią infrastruktury technicznej i dróg, wobec czego nie przewidziano wydatków w tym zakresie. Całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Robert Wład
II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

Z up. Naczelnika
GŁÓWNY SPECJALISTA
Dorota Krug-Płoska
dr inż. Dorota Krug-Płoska

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Arleta Walczak