

UCHWAŁA NR LVI/392/2022
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/39/2019 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli”, zmienioną uchwałą Nr XLVII/318/2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. oraz uchwałą Nr LV/385/2022 z dnia 27 września 2022 r. - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa przyjętego uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa " L. Lisa Kuli", zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu.

§ 3. W planie określa 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) wiadukt;
- 5) wymiary - w metrach.

§ 5. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie możliwe do realizacji na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie na każdej działce budowlanej, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane na terenach jako możliwe do realizacji niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) ZU - przeznaczeniu pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) WS - przeznaczeniu pod tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 3) KD-D – przeznaczeniu pod tereny dróg publicznych dojazdowych.

§ 7. Sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, ochrony przeciwpowodziowej i dróg publicznych.

§ 8.1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się, że minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych dla terenów w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu

pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów; przepis dotyczy także działek powstałych w wyniku wydzielenia z nich dróg publicznych.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się zachowanie powiązania przyrodniczego wzdłuż rzeki Żbikówki, zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 2.ZU;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wskazuje się granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie w Warszawie oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

§ 11. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowi, wyznaczona liniami rozgraniczającym droga publiczna dojazdowa.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

3. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

§ 12. 1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz w drogach wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele oraz w istniejących służebnościach.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zasilanej z:
 - a) projektowanych przewodów w drodze 1.KD-D,
 - b) indywidualnych ujęć wody, wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej;
 - c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez:
 - a) projektowane przewody w drodze 1.KD-D,
 - b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 2) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po realizacji tej sieci;
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać do gruntu, w tym retencjonować, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń

do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem sieci miejskiej.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu.

§ 18. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie:
 - a) własnych, indywidualnych źródeł ciepła pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
 - b) zbiorowej sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem *1.WS*

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.WS są wody powierzchniowe, śródlądowe.
2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego cieków wodnych – rzeki Żbikówki – z prawem do rozbudowy i przebudowy jej koryta;
 - 2) ustala się zachowanie wiaduktu drogowego w ciągu ul. Lisa Kuli istniejącego nad rzeką, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 3) zakazuje się przykrywania cieków wodnych z wyjątkiem urządzeń określonych w niniejszym ustępie oraz z wyjątkiem inwestycji wynikających z przebudowy cieków w związku z realizacją zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
 - 4) zakazuje się realizacji budynków;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz kładek i mostków;
 - 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - 7) dopuszcza się utwardzenie skarp brzegowych;

- 8) dopuszcza się urządzenie miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.ZU są:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) niekubaturowe usługi sportu i rekreacji takie jak boiska sportowe, siłownie plenerowe czy place zabaw dla dzieci.

2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są urządzenia wodne służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu od rzeki Żbikówki.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej, publicznej, w tym realizację komponowanych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację elementów małej architektury, murków oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych, z wkomponowanymi w zagospodarowanie terenu urządzeniami wodnymi z zakresu zbiorników retencyjnych, realizowanymi w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni miejsc do parkowania na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się realizacji garaży podziemnych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;
- 2) miejsca postojowe dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych: dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni działek zajętych przez te urządzenia;

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz zawrotki, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Piastowie

Agata Korczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI PIASTOWA „L. LISA KULI”

RYSUNEK PLANU



Legenda:

oznaczenia ustaleń planu	oznaczenia informacyjne	
		granica obszaru objętego planem
		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		linie rozgraniczające tereny poza obszarem planu
przeznaczenie terenów:		
	ZU	teren zieleni urządzonej
	WS	teren wód powierzchniowych, śródlądowych
	KD-D	tereny dróg publicznych dojazdowych
elementy kształtowania zagospodarowania terenów:		
		wiadukt
		wymiary
szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenów:		
		granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina

Sporządził:	Burmistrz Piastowa
Wykonano:	
Temat planu:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „L. Lisa Kuli”, rysunek planu
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sotkiewicz upr. arch. nr 15591, d. członkini OZU/Warszawa nr WA-276 - główny projektant, mgr inż. arch. Joanna Wójcik dipl. arch. Krysztyna Maszalec mgr inż. arch. Zdzisław Zajączkowski
Skala opracowania:	1:1.000
	25 października 2022

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/392/2022
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 25 października 2022 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO " DLA CZĘŚCI PIASTOWA „L. LISA KUL”**

Lp	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia		Uwagi - uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1	2021.12.06	Osoby fizyczne	Wnoszą następujące uwagi: 1. "Oparcie Projektu Planu na obiektywnie nieaktualnym Studium – tzw. „leciwe” Studium" 2. "Brak pełnej zgodności Projektu Planu ze Studium - Studium w przeciwieństwie do Projektu Planu nie przewiduje zbiorników retencyjnych." 3. Brak uwzględnienia konsultacji społecznych z 2020 r. - wyłożony został wyjątkowo krzywdzący Projekt Planu i także niezgodny z przepisami prawa	Cały obszar objęty planem			1. uwaga nie uwzględniona 2. uwaga nie uwzględniona 3. uwaga nie uwzględniona w części	1. uwaga nie uwzględniona 2. uwaga nie uwzględniona 3. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 1 - jakkolwiek "leciwe" byłoby Studium to zawsze, zgodnie z Ustawą o planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń tegoż Studium; Ad. 2 - plan nie może naruszać ustaleń Studium a nie być z nim zgodnym- - zbiorniki wodne są naturalną częścią zespołów zieleni urządzonej; Ad. 3 projekt planu nie jest niezgodny z prawami powszechnie obowiązującymi ani z zapisami Studium - przeszedł szereg uzgodnień z instytucjami zewnętrznymi; fakt, że projekt planu nie jest zgodny z oczekiwaniami właścicieli gruntów nie oznacza jego niezgodności z prawem;	

		powszechnie obowiązującego i zapisami Studium. 4. Naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności i proporcjonalności, oraz dyskryminujący charakter Projektu Planu 5. Brak uwzględnienia uzasadnionej kontynuacji zabudowy mieszkaniowej i niespójność wewnętrzna Projektu Planu 6. Brak uwzględnienia zmian dotychczasowego sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości stanowiących podstawę roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 i ust. 3 Ustawy 7. Brak prawidłowego oszacowania skutków finansowych Projektu Planu i brak budżetu na roszczenia odszkodowawcze 8. Brak analizy ryzyka prawnego i finansowego spraw sądowych o odszkodowanie z art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy 9. Brak układu dróg wewnątrz terenu objętego Projektem Planu skutkujący brakiem zapewnienia ładu przestrzennego				4. uwaga nie uwzględniona 5. uwaga nie uwzględniona w części 6. uwaga nie uwzględniona w części 7. uwaga nie uwzględniona 8. uwaga nie uwzględniona 9. uwaga nie uwzględniona	4. uwaga nie uwzględniona 5. uwaga nie uwzględniona w części 6. uwaga nie uwzględniona w części 7. uwaga nie uwzględniona 8. uwaga nie uwzględniona 9. uwaga nie uwzględniona	Ad.4 - projekt planu nikogo nie dyskryminuje ani nie narusza konstytucyjnej ochrony własności i proporcjonalności - został opracowany w sposób nie naruszający ustaleń Studium, które to z kolei wskazuje kierunki polityki przestrzennej miasta; koszty opracowania planu miejscowego w tym kształcie uwzględniały wykup nieruchomości; Ad. 5 - projekt planu sporządzono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - nie ma więc możliwości wskazania na tym obszarze zespołu zabudowy analogicznego do sąsiadującego od wschodu z obszarem plany; Ad.6 - koszty opracowania planu miejscowego w tym kształcie uwzględniały wykup nieruchomości przy założeniu, że właściciele działek w przypadku braku planu uzyskali by decyzje o warunkach zabudowy; Ad.7 - w prognozie skutków finansowych uwzględniono koszt wykupu gruntów na terenie 5.ZU (3.ZU); Ad. 8 - w nawiązaniu do art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy w prognozie skutków finansowych uwzględniono koszt wykupu gruntów na terenie 5.ZU (3.ZU); oraz gruntów wskazanych pod drogi; teren sportu i rekreacji 6.US (4.US) nie został wskazany jako teren inwestycji celu publicznego więc nie uwzględniono jego wykupu; Ad. 9 - zaprojektowany układ drogowy jest adekwatny do projektowanych funkcji terenów, według wytycznych wskazanych w Studium;
--	--	---	--	--	--	---	---	--

		10. Brak uwzględnienia kryminogennego charakteru terenów zieleni i rekreacji na obrzeżach miasta skutkujący brakiem zapewnienia bezpieczeństwa społeczności lokalnej oraz niespójność wewnętrzną Studium				10. uwaga nie uwzględniona	10. uwaga nie uwzględniona	Ad. 10 - projekt planu sporządzono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - kwestia "kryminogennego charakteru terenów zieleni i rekreacji na obrzeżach miasta" jest subiektywnym odczuciem wnioskodawcy;
		11. Brak uwzględnienia uciążliwego hałasu przy określaniu rekreacyjnej funkcji przeznaczenia terenu				11. uwaga nie uwzględniona	11. uwaga nie uwzględniona	Ad. 11 - potencjalny hałas z obszaru położonego na północ od obszaru plany byłby większym zagrożeniem dla terenów zabudowy mieszkaniowej niż dla terenów rekreacji;
		12. Brak uwzględnienia, że ul. L. Lisa-Kuli jest najniebezpieczniejszą ulicą w ruchu drogowym oraz dodatkowego spowolnienia ruchu				12. uwaga nie uwzględniona	12. uwaga nie uwzględniona	Ad. 12 - plan miejscowy nie określa organizacji ruchu; przyszłe bezpieczeństwo użytkowników drogi publicznej zapewniane jest na poziomie projektu technicznego drogi, wskazującego miejsca przejść dla pieszych czy sygnalizację świetlną; plan praktycznie nie obejmuje samej ul. Lisa Kuli
		14. Brak racjonalnych rozwiązań dla rzeczki Żbikówki i w konsekwencji naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności; brak zgody na urządzenia wodne (zbiorniki retencyjne), których nie przewiduje Studium				14. uwaga nie uwzględniona	14. uwaga nie uwzględniona	Ad. 14 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych;
		15. Naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności przy określaniu funkcji izolacyjnej				15. uwaga nie uwzględniona	15. uwaga nie uwzględniona	Ad. 15 - szerokość terenów zieleni od strony Żbikówki wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium;
		16. Brak rzetelnych analiz odnośnie terenu usług sportu i rekreacji				16. uwaga nie uwzględniona	16. uwaga nie uwzględniona	Ad. 15 - zasięg terenów sportu i rekreacji wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - nie są one planowane jako inwestycje celu publicznego, więc nie zakładano ich wykupu; prywatni inwestorzy

		17. Dyskryminujący charakter wymogów minimalnej powierzchni działek po podziale 18. Brak odniesienia projektu Planu do obszaru administracyjnego Ożarowa Mazowieckiego na północ od rzeki Żbikówki, który zgodnie ze Studium jest wskazany do włączenia w obszar gminy Piastów. 19. Brak uwzględnienia zabudowy usługowej za Żbikówką po stronie Ożarowa Mazowieckiego 20. Brak uwzględnienia granic obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina 21. Błędy w opracowanej dokumentacji - Projekt Planu opiera się na nieaktualnym Studium. Projekt Planu nie jest w pełni zgodny ze Studium. Zarówno Studium jak i Projekt Planu są wewnętrznie sprzeczne. Do Projektu Planu dodano nieaktualną analizę zasadności Projektu Planu przygotowaną na początku 2019 (prawie trzy lata temu), w której zakłada się teren zieleni urządzonej po stronie Ożarowa Mazowieckiego, w sytuacji gdy już tam powstały				17. uwaga nie uwzględniona 18. uwaga nie uwzględniona w części 19. uwaga nie uwzględniona 20. uwaga nie uwzględniona 21. uwaga nie uwzględniona w części	17. uwaga nie uwzględniona 18. uwaga nie uwzględniona w części 19. uwaga nie uwzględniona 20. uwaga nie uwzględniona 21. uwaga nie uwzględniona w części	mogą zdecydować o ich zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami planu; Ad. 17 - działki o pow. 2000m² i 1500 m² wskazano na terenach innych niż mieszkaniowe jednorodzinne - nie jest możliwym realizowanie usług sportu czy rekreacji) na działkach o pow. 500 m²; Ad. 18 - zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - wszelkie analizy "dużej skali" dot. relacji z sąsiedztwem opracowywane są właśnie w dokumencie Studium; Ad. 19 - zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - wszelkie analizy "dużej skali" dot. relacji z sąsiedztwem opracowywane są właśnie w dokumencie Studium; Ad. 20 - zapisy projektu planu w zakresie ograniczeń związanych z obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina zostały uzgodnione z Urzędem Lotnictwa Cywilnego; Ad. 21 - jakkolwiek "leciwie" byłoby Studium to zawsze, zgodnie z Ustawą o planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń tegoż Studium; plan uwzględnia istnienie nowego zagospodarowania na północ od jego granic właśnie poprzez wskazanie terenów zieleni; pow. objęta planem to 13,28 ha; w prognozie skutków finansowych uwzględniono potencjalne roszczenia - w tym przede wszystkim wykup gruntów; główna projektant planu posiada uprawnienia urbanistyczne - zgodnie z art. 5 ust. 2 oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty zgodnie z art. 5 ust. 3a także posiada dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki
--	--	---	--	--	--	---	---	---

			kolejne hale magazynowe (pkt 5 Analizy – Postulowane kierunki przekształcenia obszaru). W dokumentacji są rozbieżności co do powierzchni objętej Projektem Planu (w jednym miejscu Projekt Planu obejmuje nieco ponad 13 ha, a w innym już 8,03 ha). Dokumentacja nie uwzględnia roszczeń z art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy. Projekt Planu nie wprowadza ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Prognoza skutków ekonomicznych jest nierzetelna i skupia się jedynie na wpływach z podatków lokalnych i jednorazowych opłat dla właścicieli. Osoba pełniąca funkcję głównego projektanta nie jest czynnym architektem (p. Izabeli Sobierajskiej nie można znaleźć na liście czynnych członków Izby Architektów RP, https://iarp.pl). Podobnie jest p. Krystyną Maciątek, p. Wojciechem Zaczekiewiczem i Teresą Wyszynską. Na liście figuruje jedynie Joanna Wójcik, ale nie został podany numer wpisu, więc nie wiadomo czy to jest ta sama osoba. Pytanie czy te osoby udzieliły rękopisów prawidłowego wykonania zlecenia i czy są objęte ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej. Warto ponownie przypomnieć, że p. Izabela							zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy o plan i zag. przestrzennym; wpis na listę Izby Architektów uprawnia do opracowywania projektów architektonicznych;
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			Sobierajska podczas dyskusji publicznej w dniu 29 listopada 2021 stwierdziła, że Studium jest „leciwe”, a mimo to na jego podstawie opracowała Projekt Planu. 22. Brak uwzględnienia, że Projekt Planu pokrywa się w części z MPZP Wojska Polskiego albo spowodowanie luki planistycznej 23. Brak uwzględnienia przynależności terenu działki ew. nr 73 przy Lisa-Kuli 11 do planu objętego przyległymi nieruchomościami po tej samej stronie ulicy				22. uwaga nie uwzględniona 23. uwaga nie uwzględniona		22. uwaga nie uwzględniona 23. uwaga nie uwzględniona	Ad.22 - projekt mpzp Lisa-Kuli nie pokrywa się z mpzp wojska Polskiego; jednocześnie nie ma przeciwwskazań do tego, aby jeden plan w części zastępował poprzedni; Ad. 23 - projekt planu opracowano zgodnie z uchwałą inicjującą procedurę;
2.	2021.1 2.14	Osoby fizyczne	Wnoszą następujące uwagi: 1. podtrzymują wspólne uwagi zgłoszone dnia 5 grudnia (uwaga nr 1) 2. sprzeciwiają się projektowi planu w całości "ponieważ jest on bardzo szkodliwy"	Cały obszar objęty planem			1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona		1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1; Ad. 2 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; jakkolwiek "leciwe" byłoby Studium to zawsze, zgodnie z Ustawą o planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń tegoż Studium;

			5. brak dobrych rozwiązań dla rzeki Żbikówki				5. uwaga nie uwzględniona		5. uwaga nie uwzględniona	Ad. 5 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych.
4.	2021.1 2. 16	Osoby fizyczne	Wnoszą następujące uwagi: 5. przyłączają się do wspólnych uwag zgłoszonych dnia 5 grudnia (uwaga nr 1)	Cały obszar objęty planem			5. uwaga nie uwzględniona w części		5. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 5 - jak dla uwagi nr 1;
7.	2021.1 2.16	Osoba fizyczna	Wnosi następujące uwagi: 1. Podtrzymuje wspólne uwagi złożone w dniu 5 grudnia (uwaga nr 1) 2. "Miasto Piastów dyskryminuje swoich mieszkańców właścicieli nieruchomości na terenie L. Lisa Kuli w sposób: Uchwalenie m.p.z.p. na tym terenie i przeznaczenie działek budowlanych na tym terenie na cele: terenów zielonych i zbiorników retencyjnych dyskryminuje tych właścicieli działek. Ponad to: spadnie wartość ich nieruchomości. W ten sposób Miasto Piastów pomija w/w najwyższe prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Następnie Art 64 Konstytucji RP 3) Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Z powyższego wynika, że	Cały obszar objęty planem			1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona		1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1; Ad.2- projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; teren 5.ZU to teren projektowanej zieleni urządzonej, publicznej - koszty jego wykupu uwzględniono w prognozie finansowej;

		jedyną dopuszczoną formą pozbawienia własności jest wywłaszczenie na cele publiczne. A własność może być ograniczona tylko w drodze Ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza, ona istoty własności - czyli nie jest tak jak w czasie debaty twierdziła Projektantka planu Izabela Sobierajska, że można odbierać ludziom, ich własność." " jeżeli nie ma wywłaszczenia na cele publiczne, to własność nie może być ograniczona, a jeżeli to tylko, w takim zakresie, w jakim nie narusza się istoty prawa własności" 3. " 29.08.2018 r został podpisany list intencyjny ws wspólnego przeprowadzenia inwestycji p.n. „Przebudowa kanału Konotopa - rzeki Żbikówki - wraz z budową zbiorników retencyjnych" " koordynatorem inwestycji miała być gmina Piastów czyli Burmistrz miasta Piastów. Gmina Piastów miała również na własny koszt zlecić opracowanie dokumentacji zawierającą koncepcję inwestycji. Za wątpliwą satysfakcję bycia koordynatorem Burmistrz Miasta Piastowa zgodził się pokryć koszty dokumentacji, z kasy miasta Piastowa, za Dzielnicę Ursus				3. uwaga nie uwzględniona	3. uwaga nie uwzględniona	Ad. 3 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych
--	--	--	--	--	--	---------------------------	---------------------------	--

			się na tereny zielone, czy usługi sportu i rekreacji, ponieważ ogranicza to nasze prawa własności."							
8.	2021.1 2.16	Osoba fizyczna	Wnosi następujące uwagi: 1. Podtrzymuje wspólne uwagi złożone w dniu 5 grudnia (uwaga nr 1) 5. "Planujecie parki i tereny rekreacyjne pomiędzy halami i sortowniami odpadów, kiedy to, co do tej pory zostało posadzone w Piastowie jest w opłakanym stanie. Te parki które są, nie są wizytówką miasta, są godne pożałowania. Brudne i zapuszczone, są siedliskiem pijaków i narkomanów. Takiego towarzystwa chcecie dla nas? A może trzeba znaleźć lepsze, bardziej reprezentatywne miejsce? Tereny po Tesco? Stoją, niszczej. Paskudny widok. Może zakupić i urządzić tam śliczniutki park mieszkańcom?" 6." Warto wziąć to wszystko pod rozwagę, usłyszeć głosy ludzi i przemyśleć zmiany w obecnym projekcie i studium z 2008 r. Ja na taki projekt się nie zgadzam, jeśli będzie trzeba to poruszę niebo i ziemię by cała Polska dowiedziała się o mojej	Cały obszar objęty planem			1. uwaga nie uwzględniona w części		1. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1;
							5. uwaga nie uwzględniona		5. uwaga nie uwzględniona	Ad.5 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; hale i sortownie odpadów są o wiele gorszym/uciążliwym sąsiedztwem dla zabudowy mieszkaniowej niż dla terenów zieleni;
							6. uwaga nie uwzględniona w części		6. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 6 - uwaga o Studium nie dotyczy projektu planu, jest wnioskiem o zmianę Studium;

			krzywdzie. Jeśli jednak projekt wejdzie w życie, z całą pewnością spotkamy się w sprawie o odszkodowanie w sądzie"								
9.	2021.1 2.17	Osoby fizyczne (Część uwag) I	Wnoszą następujące uwagi: 1. Podtrzymuje wspólne uwagi złożone w dniu 5 grudnia (uwaga nr 1) 5. "Ogromny obszar o powierzchni 39 tys. m2, który został przeznaczony w Projekcie Planu na teren zieleni urządzonej (w tym obejmujący dz. ew. 69/3 i 69/4), znacząco przewyższa wielkość istniejących parków w Piastowie, co będzie miało decydujący wpływ na koszty utrzymania zieleni miejskiej, a obok potężnych kosztów wykupu gruntu i realizacji parku pozwala stwierdzić, że ten obszar złudnie zwiększy tereny zielone w mieście (wyłącznie na papierze) i pozostanie wiecznie na etapie niezrealizowanego planu. Dla porównania park przy Miejskim Ośrodku Kultury w Piastowie ma powierzchnię około 10 tys. m2, Park Bogny i Jerzego Sokorskich przy Urzędzie Miasta Piastowa około 5,5 tys. m2, a Park Niepodległości przy ul. Dworcowej około 10,5 tys. m2"	Cały obszar objęty planem				1. uwaga nie uwzględniona w części		1. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1;
								5. uwaga nie uwzględniona		5. uwaga nie uwzględniona	Ad.5 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; Obszar planu po uwagach złożonych w trakcie wyłożenia został ograniczony do pasa zieleni i samej rzeki.

		6. " Oparcie Projektu Planu o wewnętrznie sprzeczne Studium z 2008 r., w którym stwierdza się, że Miasta Piastów nie stać na nowe tereny zielone i wykupy gruntów po stronie południowej, a jednocześnie projektuje się po stronie północnej absurdalnie wielki obszar 60 tys. m2 nowych terenów zielonych oraz usług i rekreacji" " Założenia przyjęte w Studium z 2008 r. i Projekcie Planu przekształcenia terenów prywatnych na tereny zieleni urządzonej (5.ZU) powodują ogromne koszty, przez co ucierpią pozostałe inwestycje miejskie. W roku 2021 tak jak w latach poprzednich, Miasta Piastów nie było stać na takie inwestycje i nic nie wskazuje, aby w ciągu następnych lat a nawet dziesięcioleci została osiągnięta tak znacząca nadwyżka dochodów lub ograniczenie bieżących kosztów miejskich, które umożliwiłoby wykup gruntów oraz urządzenie i utrzymanie terenów zieleni urządzonej czy usług sportu i rekreacji na terenach objętych Projektem Planu." 7. " Oparcie Projektu Planu na obiektywnie nieaktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta				6. uwaga nie uwzględniona	6. uwaga nie uwzględniona	Ad.6 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium Ad. 7 - jakkolwiek "leciwe" byłoby Studium to zawsze, zgodnie z Ustawą o planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń tegoż Studium;
--	--	---	--	--	--	---------------------------	---------------------------	--

		Piastowa z 2008 r., który sama planistka zatrudniona przez Miasto Piastów uznaje za „leciwe”, a które to Studium z 2008 r. machinalnie i bezwiednie powiela ustalenia odnośnie terenów zielonych dla działek ewidencyjnych przy Lisa-Kuli (w tym obejmujących dz. ew. 69/3 i 69/4) z Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa z 1994 r. oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa z 2001 r” 8. "Oparcie Projektu Planu na obiektywnie nieaktualnym Studium z 2008 r., które nie uwzględnia obecnego stanu prawnego w zakresie Prawa wodnego (Wody Polskie), a także wiedzy uzyskanej po inwentaryzacji cieku wodnego Żbikówka i wariantów jego modernizacji zawartych w Koncepcji modernizacji koryta rzeki Żbikówki na odc. od ujścia do rzeki Utraty w mieście Pruszkowie do ul. H. Brodatego w Warszawie – Ursusie (marzec 2019) wykonanej na zlecenie Burmistrza Miasta Piastowa." 9. " Niezgodność Projektu Planu ze Studium z 2008 r. w zakresie planowania zbiorników retencyjnych,					8. uwaga nie uwzględni ona	8. uwaga nie uwzględni ona	Ad. 8 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - zbiorniki wodne są naturalną częścią zespołów zieleni urządzonej;
--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------------	-------------------------------------	---

		których w przeciwieństwie do Projektu Planu, Studium z 2008 r. nie zawiera. Ponadto Koncepcja modernizacji koryta rzeki Żbikówki z marca 2019 wykonana na zlecenie Burmistrza Miasta Piastowa, na którą powołał się w dyskusji publicznej z dnia 29.11.2021 r. nie przewiduje zbiorników retencyjnych na obszarze objętym Projektem Planu (5.ZU)" 10. " Ciek wodny Żbikówka (Kanał Konotopa) służy kanalizacji deszczowej i odbiera wody opadowe z całej północnej strony Piastowa i to jest jego jedyna funkcja jak wynika ze Studium z 2001 r., Studium z 2008 r. oraz z Koncepcji modernizacji koryta rzeki Żbikówki z 2019r., a postulowane od ponad 26 lat przywrócenie przyrodniczego charakteru cieku wodnego Żbikówka jest już niemożliwe do zrealizowania i ekonomicznie nieuzasadnione." 11. " Rozwiązania w Projekcie Planu w zakresie przeznaczenia terenów na 5.ZU prowadzą do pokrzywdzenia i dyskryminacji właścicieli nieruchomości przyległych do cieku wodnego Żbikówka, zważywszy że zarówno w Piastowie jak i w sąsiednich gminach, przez które płynie				9. uwaga nie uwzględniona	9. uwaga nie uwzględniona	Ad. 9 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - zbiorniki wodne są naturalną częścią zespołów zieleni urządzonej;
						10. uwaga nie uwzględniona	10. uwaga nie uwzględniona	Ad. 10 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych
				11. uwaga uwzględniona w części	11. uwaga nie uwzględniona	11. uwaga nie uwzględniona	11. uwaga nie uwzględniona	Ad. 11 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - w prognozie finansowej uwzględniono odszkodowania za wykup gruntów pod teren ZU, w tym pod zbiorniki; Obszar planu po

		ciek wodny Żbikówka, przeznacza się takie grunty pod zabudowę aż do koryta cieków wodnych Żbikówka (zgodnie z dokumentami planistycznymi i Koncepcją modernizacji koryta rzeki Żbikówki z 2019 r.)." 12. "Na terenie Piastowa jest sześć wlotów kanalizacji deszczowej do cieków wodnych Żbikówka (lewy brzeg), zbierającej wody opadowe z całej północnej strony Piastowa, gdzie powierzchnia zlewni wynosi 308,67ha, z czego 48.71ha to powierzchnie nieprzepuszczalne odwadniane jedynie kanalizacją deszczową bez zbiorników retencyjnych, co po pierwsze powoduje zagrożenie zalewem naszych terenów przy ciekach wodnych Żbikówka, a po drugie pociąga za sobą opłaty ponoszone przez Miasto Piastów za odprowadzanie wód opadowych bez urządzeń do retencjonowania wody z terenów uszczelnionych w wysokości 1,50 zł za 1m³ rocznie (Wody Polskie). Nie zgadzamy się, aby naszym kosztem tworzyć tereny zielone i zakazywać zabudowy mieszkaniowej zamiast rozwiązywać problem cieków wodnych Żbikówka i kanalizacji deszczowej zurbanizowanego Piastowa.				ona w części		ona w części	uwagach złożonych w trakcie wyłożenia został ograniczony do pasa zieleni i samej rzeki. Ad. 12 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - w prognozie finansowej uwzględniono odszkodowania za wykup gruntów pod teren ZU, w tym pod zbiorniki; projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium;
--	--	---	--	--	--	--------------	--	--------------	---

		Nie zgadzamy się na zrzucanie na nas odpowiedzialności i problemów całej północnej strony Piastowa z tym związanych." 13. "Projekt Planu m.in. dla terenów 5.ZU przyległych do cieku wodnego Żbikówka przyjmuje, że „wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania" oraz że „wody te należy odprowadzać do gruntu, w tym retencjonować, w granicach działki", co ogranicza właścicielom tych terenów odprowadzenie w przyszłości nadmiaru wody do cieku wodnego Żbikówka (w przeciwieństwie do pozostałych obszarów po północnej stronie Piastowa), i jednocześnie nakazuje im budowę infrastruktury do retencjonowania wody na ich prywatnych działkach. Przez takie uregulowanie właściciele nieruchomości przy samym cieku wodnym Żbikówka są strasznie pokrzywdzeni, ponieważ Miasto Piastów prowadzi do cieku wodnego Żbikówka wody opadowe i roztopowe z całej północnej strony Piastowa (tym samym powodując ryzyko zalania ich nieruchomości) i wprowadza nakaz budowy infrastruktury retencyjnej przez tych				13. uwaga nie uwzględniona	13. uwaga nie uwzględniona	Ad.13 - jest oczywistym, że nadmiar wód opadowych można i należy odprowadzać do systemów kanalizacyjnych/retencyjnych; zagospodarowanie wód w pierwszej kolejności na działkach ma służyć przeciwdziałaniu powstawaniu obszarów przesuszonych (znowelizowane Prawo Wodne nakazuje retencjonowanie wód poprzez ustalenie kosztów zrzutu wód do systemów miejskich) Obszar planu po uwagach złożonych w trakcie wyłożenia został ograniczony do pasa zieleni i samej rzeki.
--	--	---	--	--	--	----------------------------	----------------------------	--

		właścicieli w ich własnym zakresie, a na koniec Miasto Piastów rezerwuje sobie prawo do budowania zbiorników retencyjnych, aby uniknąć opłat za usługi wodne. Takie krzywdzące uregulowanie należy wykreślić z Projektu Planu." 14. "Miasto Piastów pozyskało wiedzę z Koncepcji modernizacji koryta rzeki Żbikówki z 2019 r., o tym że obszar zagrożony zatopieniem wodami o prawdopodobieństwie 1% na obszarze administracyjnym Piastowa wynosi 6ha wzdłuż całego cieką wodnego Żbikówka przy samym jego korycie (w tym na terenach objętych Projektem Planu)" "W celu ograniczenia zagrożenia zalewami od cieką wodnego Żbikówka zaproponowano modernizację koryta rzeki w trzech wariantach dla tych gmin. W wariantcie pierwszym proponuje się przebudowę koryta cieką i wykonanie 4 zbiorników retencyjnych o pojemności ok 250 tys. m3 na terenie Pruszkowa, Ożarowa Maz. i Warszawy-Ursus z wykupem gruntu o pow. 212 tys. m2 za kwotę 126 mln zł (400-750 zł za m2). W wariantcie drugim proponuje się rozbudowę koryta cieką bez wykonania zbiorników retencyjnych z wykupu gruntu				14. uwaga nie uwzględniona	14. uwaga nie uwzględniona	Ad. 14 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - w prognozie finansowej uwzględniono odszkodowania za wykup gruntów pod teren ZU, w tym pod zbiorniki; projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium;
--	--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

			gminie Warszawie - Ursus ten ciek funkcjonuje już pod nazwą Kanał Konotopa i na długości ponad 4 km (z 10,5 km łącznej długości od rozpoczęcia biegu do wpływu do Utraty) jest przykryty, a przepływ wody zapewnia tam kolektor deszczowy (rura kanalizacyjna), co zostało określone w 2017 r. w prasie jako jedna z najciekawszych inwestycji hydrotechnicznych prowadzonych w Warszawie. Projekt Planu i Studium powinno być zatem zmienione, tak aby również w sąsiadującym z Warszawą Piastowie potencjał ekonomiczny gruntu został w sposób należyty wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową, tak jak na pozostałych terenach w Piastowie i sąsiednich gminach, do koryta cieku wodnego Żbikówka"				15. uwaga nie uwzględniona		15. uwaga nie uwzględniona	Ad. 15 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych - w prognozie finansowej uwzględniono odszkodowania za wykup gruntów pod teren ZU, w tym pod zbiorniki; projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium;
10	2021.1 2.17	Osoby fizyczne (Część II uwag)	Cd części I: 16. "W uzasadnieniu do uchwały całkowicie została pominięta kwestia kluczowych kosztów związanych z ewentualnym wejściem w życie Projektu Planu, które pojawiły się wprost w prognozie skutków finansowych do Projektu Planu (ok 18,3 MLN PLN) z tytułu wykupu gruntów pod drogę publiczną o pow. 4185			16. uwaga uwzględniona w części	16. uwaga nie uwzględniona w części		16. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 16 - uzasadnienie do planu zostanie rozbudowane o informację o kosztach budowy sytemu przeciwpowodziowego;

		m² oraz gruntów niezabudowanych pod tereny zieleni urządzonej o pow. 33,4 tys. m², chociaż koszty te wymagają jeszcze uzupełnienia i doszacowania. Jest to szczególnie istotne, ponieważ z pisemnych wyjaśnień Burmistrza Miasta Piastowa wynika, że żadne środki nie zostały zarezerwowane w budżecie i wieloletnim planie finansowym." 17. " W Prognozie skutków finansowych Projektu Planu stwierdza się, że uwzględniono maksymalne możliwe koszty, przy założeniu że obecne ceny gruntów pozostaną niezmiennione przez 5 lat. Założenie niezmienności cen przez 5 lat jest z góry błędnym założeniem i powoduje, że gmina powinna być w zasadzie przygotowana na natychmiastowy wykup gruntu, aby nie narażać się na ryzyko ciągłych wzrostów cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w aglomeracji warszawskiej." 18. " W Prognozie skutków finansowych Projektu Planu stwierdza się, że uwzględniono maksymalne możliwe koszty, co jest zdaniem nieprawidłowym. Prognoza bowiem nie uwzględniła utraty wartości				17. uwaga nie uwzględniona 18. uwaga nie uwzględniona	17. uwaga nie uwzględniona 18. uwaga nie uwzględniona	Ad. 17 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; ceny gruntów rosły w Piastowie do lipca 2021, od tego czasu notowany jest ich powolny spadek; nie ma realnej możliwości oszacowania cen gruntów za 5 lat, gdyż będą one zależne od światowej koniunktury w sytuacji postpandemicznej i zależeć będą o szeregu czynników, których przyszłej wartości dzisiaj nie znamy; Ad.18 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu;; prognoza uwzględnia kosztu wykupu działek niezabudowanych na terenie 5.ZU (3.ZU); prognoza uwzględnia koszty wykupu działek pod drogi publiczne; prognoza nie zakłada spadku wartości nieruchomości przeznaczonych pod tereny sportu i rekreacji, jako inwestycji pożądaných przez mieszkańców miasta;
--	--	--	--	--	--	---	---	---

		nieruchomości i żądań wykupu na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to: a) utraty wartości nieruchomości z zabudową mieszkaniową, które Projekt Planu oznaczył jako tereny zieleni urządzonej, b) utraty wartości nieruchomości niezabudowanych, które Projekt Planu oznaczył jako tereny usług sportu i rekreacji, c) utraty wartości nieruchomości niezabudowanych, które Projekt Planu przeznaczył na drogi publiczne, d) wykupu nieruchomości niezabudowanych, które Projekt Planu oznaczył jako tereny usług sportu i rekreacji." 19. "W Prognozie skutków finansowych Projektu Planu określa się atrakcyjność terenów w sposób zaniżony, a także nie uwzględnia się dogodnej komunikacji podmiejskiej tego terenu (kilkaset metrów do przystanku ZTM). Ponadto nieprawdą jest, że z powodu sąsiedztwa hal przemysłowych, pas od strony Żbikówki jest obecnie mało atrakcyjny pod funkcje mieszkaniowe. Każde miejsce w aglomeracji warszawskiej jest atrakcyjne, o czym				19. uwaga nie uwzględniona	19. uwaga nie uwzględniona	Ad.19 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; o ile bliskość Warszawy w skali ogólnej może podnosić wartość działek o tyle bezpośrednie sąsiedztwo hal magazynowych już niekoniecznie; pas zieleni oddzielającej dwa całkowicie przeciwstawne sposoby zagospodarowania jest pożądanym dla uniknięcia konfliktów przestrzennych; projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium;
--	--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

		świadczą nowe osiedla mieszkaniowe wzdłuż trasy S8/S2, Al. Jerozolimskich, w okolicach lotniska itp. Ponadto z opinii rzeczoznawcy majątkowego (załączonej do wspólnych uwag z dnia 5 grudnia 2021) wynika, że bliskość Warszawy podnosi atrakcyjność osadniczą i gospodarczą tych terenów. Pozostało niewiele obszarów niezabudowanych w Piastowie, co jeszcze dodatkowo podnosi wartość naszych nieruchomości. Lokalizacja jest korzystna. Otoczenie nieruchomości liczną istniejącą zabudową jednorodzinną (także z usługami), a także zabudowa jednorodzinna w trakcie budowy, daje potencjał rozwojowi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana przeznaczenia opiniowanego terenu spowodowałaby zaprzestanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w tej okolicy, a co za tym idzie atrakcyjne pod względem budownictwa grunty straciłyby na swojej wartości" 20. " W Prognozie skutków finansowych Projektu Planu wycenia się grunt przy Żbikówce o pow. 23400 m2 za cenę 450 zł za m2. Taka kwota jest niedoszacowana. Ceny transakcyjne nieruchomości					20. uwaga nie uwzględniona	20. uwaga nie uwzględniona	Ad.20 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; założono, że bezpośrednie sąsiedztwo hal magazynowych wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości w pierwszej linii od strony północnej;
--	--	---	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

		gruntowych niezabudowanych w Piastowie sięgają prawie 1000 zł za m2. Średnia cena transakcyjna w Piastowie według opinii rzeczoznawcy to 638,31 zł za m2, a ceny cały czas rosną. W koncepcji modernizacji Żbikówki z 2019 r. przyjęte były kwoty wykupu pod zbiorniki retencyjne w sąsiednich gminach przy samej Żbikówce, np. Ożarowie Mazowieckim na terenach użytkowanych rolniczo przyjęto cenę gruntu w kwocie 750 zł za m2" 21. " W Prognozie skutków finansowych Projektu Planu jako koszt podaje się realizację zbiorników retencyjnych na terenach 5.ZU o wartości 2,5 mln zł. Nie określa się jednak pojemności tych zbiorników, powierzchni gruntu, ani na co składa się ta kwota. Podpierając się koncepcją modernizacji Żbikówki z 2019, w tym projektowanym zbiornikiem nr 4 w Pruszkowie z kosztem realizacji ok. 2,2 mln zł (roboty ziemne wykopy, groble), to można przypuszczać, że wskazywany w prognozie zbiornik miałby powierzchnię 20 tys. m2. Oznaczałoby to, że zamiast terenów zieleni urządzonej będzie suchy zbiornik retencyjny na deszczówkę (mało atrakcyjny dla celów rekreacyjnych), aby gmina					21. uwaga nie uwzględniona	21. uwaga nie uwzględniona	Ad.21 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; koszt realizacji zbiornika oszacowano w analogi do podobnych inwestycji;
--	--	--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

		mogła w przyszłości uniknąć opłat za usługi wodne i odprowadzenie deszczówki do Żbikówki bez zbiorników retencyjnych, pomimo alternatywnych rozwiązań rekomendowanych w koncepcji (zbiorniki retencyjne na sieci kanalizacji deszczowej w Piastowie)." 22. "W prognozie skutków finansowych do Projektu Planu stwierdza się, że do budżetu gminy wpłyną podatki od budynków i opłat za grunty w kwocie około 590 tys. zł rocznie za obszary objęte Projektem Planu. Jednocześnie wskazuje się kwotę opłat jednorazowych ponoszonych na rzecz gminy przez właścicieli terenów 7.U/M przy sprzedaży w wysokości około 1,8 mln zł. Trudno sobie wyobrazić, że tak małą grupę właścicieli gmina obciąży opłatami za grunty i budynki, a także w/w opłatami jednorazowymi, w sytuacji gdy w ogólnym rozrachunku na tym Projekcie Planu właściciele w zasadzie tracą." 23. " Prognoza skutków finansowych do Projektu Planu jest nierzetelna, ponieważ przyjmuje nieprawidłową powierzchnię obszaru objętego Projektem Planu (w prognozie jest 8ha, a powinno być 13ha)."				22. uwaga nie uwzględniona	22. uwaga nie uwzględniona	Ad.22 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; ustalenia planu dla terenu 7.UM podnoszą wartość tych gruntów istotnie w stosunku do obecnej; stąd opłata planistyczna, jako udział całej społeczności w zyskach wynikających z decyzji miasta; analogiczne sytuacje dotyczą wielu innych terenów na obszarze miasta; Obszar planu po uwagach złożonych w trakcie wyłożenia został ograniczony do pasa zieleni i samej rzeki - uwaga stała się więc w części bezprzedmiotową; Ad.23 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu; oczywista omyłka pisarska zostanie w prognozie skorygowana;
--	--	--	--	--	--	----------------------------	----------------------------	---

			24. "Służebności przejścia i przejazdu są zgodne z prawem i dotychczas były stosowane na terenie objętym Projektem Planu. Ze względu na specyfikę działek przy L.Lisa-Kuli możliwość ustanawiania nowych służebności przejścia i przejazdu jest konieczna i powinna zostać wprowadzona do Projektu Planu zarówno w sytuacji podziału i tworzenia nowych działek, jak również w przypadku scalania nieruchomości i ich podziale." 25. " Brak zgłoszenia uwag do Projektu Planu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w zakresie wskazania na dezaktualizację Studium z 2008 r. i związaną z tym konieczność zmiany Projektu Planu oraz fragmentaryczną i opartą na błędnych założeniach prognozę skutków finansowych do Projektu Planu. Ponadto Komisja nie uwzględniła przy opiniowaniu Projektu Planu wyników inwentaryzacji Żbikówki, oraz faktu, że tereny zalewowe są przy samym cieku wodnym Żbikówka na całej jego długości w Piastowie na obszarze 6ha (nie tylko na obszarze Projektu Planu). Komisja błędnie także przyjęła, że przyczyną jest zrzut wody z Ursusa, w sytuacji gdy ciek wodny				23. uwaga nie uwzględniona 24. uwaga nie uwzględniona 25. uwaga nie uwzględniona	23. uwaga nie uwzględniona 24. uwaga nie uwzględniona 25. uwaga nie uwzględniona	(pow. obszaru planu uległa zmniejszeniu po wyłączeniu z niego części opracowania) Ad.24 - zapisy ograniczające dostęp do działek zostały usunięte; obszar planu po uwagach złożonych w trakcie wyłożenia został ograniczony do pasa zieleni i samej rzeki; uwaga stała się bezprzedmiotową; Ad.25 - uwaga bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu;
--	--	--	---	--	--	--	---	---	---

			Żbikówka stanowi zlewnię wody deszczowej dla północnej strony Piastowa o powierzchni 308,67 ha. Żaden wariant z Koncepcji modernizacji cieku wodnego Żbikówka nie proponuje zbiorników retencyjnych na obszarze objętym Projektem Planu, a ew. tereny zalewowe są przy samym cieku wodnym, a nie na całym obszarze 5.ZU."							
11	2021.1 2.17	Osoby fizyczne	Wnoszą następujące uwagi: 1. Przyłączają się i podtrzymują wspólne uwagi złożone w dniu 5 grudnia (uwaga nr 1) 2. "Projektu Planu oparty jest na nieaktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa z dnia 1 lipca 2008 r. („Studium z 2008”), jak określiła to pani Izabela Sobierajska „leciwy”. Projekt ten nie uwzględnienia teraźniejszych potrzeb mieszkańców i przeznaczenia działki ew. nr 150/2 obręb 01 w Piastowie, na zabudowę mieszkaniową jedno bądź	Dz. ew. nr 150/2 Obręb 01,			1. uwaga nie uwzględniona w części	1. uwaga nie uwzględniona w części	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1;	Ad. 2 - jakkolwiek "leciwe" byłoby Studium to zawsze, zgodnie z Ustawą o planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń tegoż Studium; projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium

		wielorodzinną, w sytuacji gdy funkcja sąsiedztwa wskazuje na dalszą rozbudowę mieszkaniową aż do Kanału Konotopa (cieku wodnego Żbikówka). Wymieniona działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań i tak należałoby ją traktować- jako teren dla inwestycji mieszkaniowych." 3. " W najbliższej przyszłości my, właścicielki działki staramy się o warunki zabudowy i obecnie sprawa znajduje się w MPWIK" 4. "Oparcie Projektu Planu Zagospodarowania na nierzetelnej prognozie skutków finansowych, która pomija roszczenia właścicieli z art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za działki ew. 150/2 i odwlekaniu zabezpieczenia roszczeń na bliżej nieokreśloną przyszłość, w tym zabezpieczenia roszczeń na wykup terenów z przeznaczeniem na tereny zielone." 5. " Nie zgadzamy się, aby kosztem dz. ew. nr 150/2 tworzyć tereny zielone i zakazywać zabudowy mieszkaniowej zamiast rozwiązywać problem cieku wodnego Żbikówka i kanalizacji deszczowej zurbanizowanego Piastowa,				3. uwaga nie uwzględniona	3. uwaga nie uwzględniona	Ad.3 -treść jest de facto informacją nie uwagą
						4. uwaga nie uwzględniona	4. uwaga nie uwzględniona	Ad.4 - prognoza uwzględnia ceny wykupu gruntów wskazanych pod teren 5.ZU oraz drogę publiczną
						5. uwaga nie uwzględniona	5. uwaga nie uwzględniona	Ad.5 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; kanalizacja deszczowa musi mieć swoje ujście;

			k który jest przyczyną ewentualnego ryzyka zalania terenów przy samym cieku wodnym Żbikówka. Tym bardziej, że w pierwotnym planie zagospodarowania przestrzennego z roku 2001 działka była przeznaczona pod zabudowę, co widać na grafice przesłanego przez Urząd Studium. Grafika studium, rysunek nr 13."								
			6. "Nie zgadzamy się aby na naszej własności powstał park powierzchniowo większy niż wszystkie istniejące w Piastowie parki razem wzięte. Piastów to zielone płuco Warszawy ze względu na dużą powierzchnię zieleni przydomowych ogródków. Istniejące parki są zatrważająco zaniedbane i są miejscem podejrzanych transakcji. Porozrzućane „dowody przestępstw” niesprzątane, długo straszą swoją obecnością w parkowych alejkach -park przy MOK w Piastowie. Czy jest także zasadne organizowanie terenów sportu na obrzeżach miasta gdzie dozór jest znikomy? Skoro w centrum miasta kwitnie handel niedozwolonymi używkami, co będzie się działo na przedmieściu wolimy nie myśleć (...). "					6. uwaga nie uwzględni ona	6. uwaga nie uwzględni ona	Ad.6 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium; kanalizacja deszczowa musi mieć swoje ujście; tereny zieleni urządzonej czy sportu i rekreacji w sąsiedztwie cieków wodnych są jak najbardziej adekwatną formą zagospodarowania terenów;	
12	2021.1 2.18	Osoba fizyczna	Wnosi następujące uwagi:	Cały obszar							

		1. Przyłącza się i podtrzymuje wspólne uwagi złożone w dniu 5 grudnia (uwaga nr 1) 2. "Zgłaszam mój sprzeciw do zaproponowanego Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części Piastowa dot. ulicy "Lisa-Kuli" w całości." " Jest to projekt, który przede wszystkim nie odnosi się do obecnej sytuacji tzn. brak jest uwzględnionych niedawno pobudowanych nieruchomości oraz obecnie powstających a nade wszystko nie uwzględnia realiów jakimi dysponuje w kwestii finansowej miasto Piastów. Są to propozycje bardzo krzywdzące, szkodliwe oraz nie wnoszące żadnego dobra dla żadnej ze stron" 4. "Brak jakichkolwiek działań poprawiających przeznaczenie rzeki Żbikówki." "Brak podejmowanych działań zmieniających bezpieczeństwo istniejących domów. Nie tylko mieszkańcy ul. Lisa- Kuli borykają się z zalanymi piwnicami ale też uskarżają się sąsiedzi z ul . Okrzei. Ten problem wylewającej się rzeki Żbikówki jest znany naszym władzom od bardzo dawna. Proponowanie poszerzenia koryta rzeki nie idzie w parze z działaniami gminy Ursus,	objęty planem			1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona w części 4. uwaga nie uwzględniona	1. uwaga nie uwzględniona w części 2. uwaga nie uwzględniona w części 4. uwaga nie uwzględniona	Ad. 1 - jak dla uwagi nr 1 Ad.2 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium Ad. 4 - rozwiązania dla rzeki Żbikówki oparto na opracowaniu branżowym, wykonanym przez specjalistów z dziedziny rozwiązań przeciwpowodziowych
--	--	--	---------------	--	--	--	--	--

		która coraz to podłącza nowe ujścia odprowadzenia wody deszczowej z nowo powstałych deweloperskich inwestycji." 6. "Proponowana droga dojazdowa do posesji "Lisa-Kuli" biegnąca wzdłuż rzeki Żbikówka" " Niejednokrotnie podczas spotkań z Burmistrzem Miasta Piastowa Panem Grzegorzem Szuplewskim, które miały miejsce w Urzędzie Miasta przy okazji spotkań dot. przebudowy i modernizacji drogi Lisa-Kuli oraz w Szkole Podstawowej padała propozycja zrobienia nam dogodnej drogi dojazdowej. Miała ona by powstać w cieniu koryta rzeki Żbikówka a tym samym umożliwić dojazd do działek. To nie my, mieszkańcy wyszliśmy z tą propozycją tylko została ona nam przedstawiona i zaproponowana aby usprawnić nam dostęp do nich. Moje pytanie się nasuwa czy w tamtym czasie Pan Burmistrz zapomniał o istniejącym Studium?"				6. uwaga nie uwzględni ona	6. uwaga nie uwzględni ona	Ad.6 - projekt planu, w tym zasięg terenów i ich funkcje wyznaczono na podstawie kierunkowych wytycznych wskazanych w Studium - zaprojektowany układ drogowy jest adekwatny do projektowanych funkcji terenów, według wytycznych wskazanych w Studium
--	--	---	--	--	--	-------------------------------------	-------------------------------------	---

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zieleni gminnej i zadrzewień oraz w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, w tym zadania z zakresu terenów zieleni gminnej (urządzonej) oraz obiektów i urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana wyłącznie jako poszerzenie drogi istniejącej urządzenie jej głównie nawierzchnią chodników i częściowo jezdni;
- 2) ewentualna modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) realizacja inwestycji służących ochronie przeciwpowodziowej, w tym zbiorników retencyjnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz edukacji publicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie rozbudowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami, w tym dotacji celowych.

2. Zadania z zakresu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

4. Zadania z zakresu realizacji urządzeń przeciwpowodziowych finansowane będą na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/392/2022
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 25 października 2022 r.

Dane przestrzenne do pobrania:

<https://www.piaستow.pl/plan-lisa-kuli/>

UZASADNIENIE

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli” jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "*Studium...*" polega na wskazaniu terenów rekreacyjnych jako przeznaczeń przeważających na obszarze planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa* działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- 1) *ZP/US – zielen publiczna oraz usługi sportu i rekreacji,*
na rysunku Studium dla północnej części tego terenu wskazano fragment ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki wskazany do wyłączenia spod zabudowy.
- 2) *teren drogi publicznej wraz z wiaduktem nad Żbikówką.*

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 1,85 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 4) ZU - przeznaczaniu pod tereny zieleni urządzonej;
- 5) WS - przeznaczaniu pod tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 6) KD-D – przeznaczaniu pod tereny dróg publicznych dojazdowych.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudow;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach sąsiadujących z terenami zarówno mieszkaniowymi (od południa) jak i produkcyjnymi (od północy, poza granicą miasta), w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Żbikówki;
3. wymagania ochrony środowiska - poprzez zachowanie terenów otwartych wzdłuż rzeki, ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie zabudowy od strony rzeki, wskazanie lokalizacji dla realizacji zbiorników retencyjnych, ustalenie dosyć wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla osób z karta parkingową;

5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach mających współtworzyć zwartą zabudowę miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa dróg publicznych, którymi prowadzony jest transport autobusowy;
6. prawo własności - poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie systemu dróg publicznych oraz terenów otwartych wzdłuż rzeki;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasad rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 12.11.2021 do 03.12.2021;
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad obsługi obszaru planu od istniejących w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Plan nie uwzględnia:

1. wymagań ochrony zabytków;
 2. wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
 3. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez wprowadzenie pasa terenów otwartych - zieleni urządzonej, wolnych od zabudowy, wzdłuż rzeki wraz z lokalnym uzupełnieniem systemu dróg publicznych. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu przed nadmiernym rozdrobnieniem poprzez ustalenie minimalnych powierzchni nowotworzonych działek budowlanych.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie mniejsza niż przewidywane dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą zerowe, zaś przychody będą rosły wraz z podnoszeniem kwoty podatków lokalnych; jednocześnie obliczono, że ewentualne koszty realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz wykup gruntów pod nie będą istotnym kosztem budżetu;
2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów.

Przy planowaniu zagospodarowania (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego -

tj. wskazując pod funkcje zieleni urządzonej i rekreacji tereny niezagospodarowane sąsiadujące z zespołami mieszkaniowymi, położone w strefie północnej miasta, w strefie dojścia pieszego do istniejącej stacji kolejowej (max. 1,6 km) oraz przystanków autobusowych (0,5 km), sąsiadujące z urządzonymi drogami publicznymi. Jednocześnie ze względu na konieczność realizacji systemu urządzeń przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Żbikówki nie wskazano na obszarze planu możliwości realizacji budynków.

Plan zawiera zapisy odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w drodze publicznej dopuszczono chodniki, jej szerokości umożliwiają prowadzenie ścieżki rowerowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Piastowa w okresie od 01.08.2014-31.08.2018" sporządzonej w 2018 r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta w Piastowie Nr LII/385/2018 z dnia 25 września 2018 r.,

w których to wynikach "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części centralno-wschodniej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jako 0% ze względu na fakt, że tereny objęte planem nie zostały wskazane dla realizacji zabudowy.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w północnej części miasta Piastowa, przy rzece Żbikówce, w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania terenów zieleni urządzonej.