

Imię i Nazwisko (nazwa)

Józefosław,

Adres

Kontakt:

Telefon:

e-mail:

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

UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWAGA NR 1.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka ewidencyjna nr 42 obręb Józefosław TERYT:141804_5.0019.42
Położenie	Józefosław, ul. Ogrodowa 2
Właściciel	Politechnika Warszawska
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami : 5.MN w obrębie działki nr 42, 1.UN

Treść uwagi:

Wnioskujemy o:

1. Przekształcenie obszaru 2,5 ha aktualnie dzierżawionego i urządzonego jako Park ogólnodostępny, oznaczonego w wyłożonym planie jako 1 UN (tereny usług nauki) na teren ZP (tereny zieleni urządzonej/tereny parków i zieleńców)oraz docelowe wykupienie przez Gminę Piaseczno terenu Parku dotychczas dzierżawionego od Politechniki Warszawskiej, a także wykupienie części działki nr 42 przylegającej do północnej granicy Parku aż do działek o numerach 41/4, 41/51, 41/18, 41/19, 41/20, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/32, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36- celem utworzenia w tym miejscu parku na stałe.
2. Nieprzekształcanie części działki nr 42 przylegającej do północnej granicy Parku aż do granicy działek o numerach 41/4, 41/51, 41/18, 41/19, 41/20, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/32, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36 w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie uwagi:

Nie ma zgody mieszkańców Józefosławia na przekształcanie terenów zieleni pod budownictwo mieszkaniowe. Działanie takie jest sprzeczne z szeroko rozumianym dobrem wszystkich mieszkańców miejscowości. Zielone tereny Politechniki Warszawskiej wg wszystkich dostępnych opracowań są tzw. "płucami" Józefosławia. Każde uszczuplenie tych zasobów stanowi nieodwracalną stratę dla walorów środowiskowych i klimatycznych całej miejscowości, a ochrona tych terenów winna być priorytetem dla władz dbających o dobro Józefosławia i jego mieszkańców. Obszar planowania dla MPZP Józefosław I i II to obszar o powierzchni ok. 300 ha. Łączna powierzchnia dostępnych publicznie terenów zieleni uwzględnionych w projektowanym MPZP na tym obszarze wynosi ok. 12 ha, z czego powierzchnia terenów Politechniki to 10,51 ha. W przeliczeniu na jednego mieszkańca daje to docelowo niespełna 4 m² na osobę, natomiast – w przypadku likwidacji parku po upływie dziesięciu lat – 1,16 m² na osobę. W przypadku analizy łącznej dla obydwu planów MPZP Józefosław I i II oraz Józefosław III, sytuacja przedstawia się jeszcze bardziej dramatycznie – dając powierzchnię terenów zieleni przypadających na jednego mieszkańca poniżej 1 m².

Takie wskaźniki, w przybliżeniu, stanowią zaledwie jedną dziesiątą zalecanych standardów urbanistycznych, które obecnie powinny wynosić ok. 8 m²/ os.

"Topniejąca" ilość terenów zieleni w Józefosławiu wynikająca z postępującej zabudowy miejscowości oraz zamknięty charakter zdecydowanej większości osiedli sprawiają, że mieszkańcy mają coraz bardziej ograniczone możliwości rekreacji na świeżym powietrzu na dostępnych publicznie terenach zieleni. Istnieje więc konieczność ochrony oraz pełnej dostępności tych nielicznych terenów zieleni, które jeszcze pozostały, oraz tych, które są planowane, dla wszystkich mieszkańców Józefosławia.

Powyższe uwagi są zgodne z zaleceniami zawartymi w opracowaniu pt : **Projekt zagospodarowania Obserwatorium Astronomiczno – Geodezyjnego w Józefosławiu autorstwa członków Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej** "Prezentacja koncepcji zagospodarowania terenu Obserwatorium Astronomiczno – Geodezyjnego w Józefosławiu"

Propozycja Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej ma na celu wyjście naprzeciw potrzebom mieszkańców Józefosławia i utworzenie nowoczesnego parku, podzielonego na strefy pełniące szeroką gamę konkretnych funkcji: Reprezentacyjną, Rekreacyjną, Naukowo-dydaktyczną, Sportową, Kulturową.

Wnioskowane rozwiązanie prowadzi również do zaspokojenia potrzeb mieszkańców Józefosławia określonych przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa (2014)*, który to został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławiu i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

Podsumowując należy stwierdzić, że wnioskowane trwałe zabezpieczenie ww. terenu na potrzeby parku w Józefosławiu jest niezbędne dla realizacji szeroko rozumianego interesu publicznego, a także zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, ładu przestrzennego i równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe a tymi pod zieleni i przestrzeń publiczną. Przyczyni się również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym aspekcie ekologicznym, jak i w kontekście zachowania standardu życia mieszkańców, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów wypoczynkowych.

UWAGA NR 2.

Nazwa projektu planu:

▪ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 1MW/U, 2MW/U

Treść uwagi:

W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalić co następuje:

- 1/ minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m², oraz dodać – 1 budynek na 1 działce,
- 2/ minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- 3/maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 zmienić na 1,0
- 4/ maksymalną wysokość zabudowy – dla terenów 1MW, 1MW/U, 2MW, 2MW/U, 3MW ustalić jednolite 12 m i max 4 kondygnacje łącznie z garażami
- 5/ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zmienić z 30% na minimum 50% oraz nakazać uwzględnienie powierzchni biologicznie czynnej tylko i wyłącznie na gruncie rodzimym
- 6/Postulowane zmiany nie dotyczą istniejącej zabudowy i wydanych pozwoleń na budowę

Uzasadnienie uwagi:

Obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy spowoduje podniesienie standardu życia mieszkańców.

Ustalenie wskaźnika maksymalnego na poziomie 1.0 ma chronić walory środowiska przyrodniczego oraz zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu przez mieszkańców.

Zwiększenie udziału terenów zieleni spowoduje poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększy możliwość zagospodarowania wód opadowych na własnych działkach.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% dla w/w terenów zwiększy ochronę naszej miejscowości przed niekontrolowanymi podtopieniami.

Tereny zieleni, które są obszarami biologicznie czynnymi, a więc parki, lasy, zieleńce, ogrody, zieleni przyuliczna a także nieużytki pokryte zielenią stanowią powierzchnie przepuszczalne dla wód opadowych. Pełnią więc rolę powierzchni, które umożliwiają infiltrację wód opadowych, a następnie zasilanie płytkich wód podziemnych. Wiąże się to ze zmniejszeniem ilości wód opadowych, które odpływają z powierzchni zlewni.

Należy podkreślić, że prawidłowa gospodarka wodami opadowymi jest bardzo istotna z punktu widzenia warunków życia mieszkańców i zrównoważonego rozwoju miejscowości w których mieszkają, w tym zapewnienia racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi oraz wymogów ochrony środowiska. Zgodnie z polityką wodną Unii Europejskiej szybkie odprowadzanie wód deszczowych i zachwianie stosunków wodnych danego obszaru stanowi degradację środowiska wodnego na równi z jego zanieczyszczeniem.

Doprecyzowanie współczynników poprzez dodanie ilości kondygnacji.

UWAGA NR 3.

Nazwa projektu planu:

▪ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 1MW/U, 2MW/U

Treść uwagi:

- 1/ Wymienione tereny zabudowy oznaczyć MW/U w całości.
- 2/ Wyznaczyć max 30% usług w stosunku do powierzchni mieszkalnej. Usługi realizowane w pierwszej kondygnacji (naziemnej).

Uzasadnienie uwagi:

Stworzenie wielu nowych miejsc pracy dla mieszkańców Józefosławia.

Budowanie więzi społecznych poprzez stworzenie przestrzeni społecznych.

Przekształcanie Józefosławia z "sypialni" w miejscowość przyjazną jego mieszkańcom, posiadającą pełną infrastrukturę (w tym handlowo-usługową). Dzięki temu wiele spraw życia codziennego mieszkańcy mogliby załatwić na miejscu, bez konieczności jeżdżenia do Piaseczna lub Warszawy, tym samym widocznie zmniejszając również ruch samochodowy w Józefosławiu i okolicach.

UWAGA NR 4.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 13MNE, 14MNE

Treść uwagi:

Zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,7 na 0,5.

Uzasadnienie uwagi:

Ujednoczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego.

Ustalenie wskaźnika maksymalnego na poziomie 0,5 ma chronić walory środowiska przyrodniczego oraz zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu. Ma to szczególne znaczenie na terenach znajdujących się w małej odległości od granicy Lasu Kabackiego stanowiącego rezerwat przyrody i jego otuliny.

UWAGA NR 5.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 19MN, 21MN ; oraz 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 5MN, 12MN

Treść uwagi:

1/ Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zmienić jednolicie dla wszystkich w/w terenów na 0,7

2/ Zmienić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 70%.

Uzasadnienie uwagi:

Obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy spowoduje podniesienie standardu życia mieszkańców.

Ustalenie wskaźnika maksymalnego na poziomie 0,7 ma chronić walory środowiska przyrodniczego oraz zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu przez mieszkańców.

Zwiększenie udziału terenów zieleni spowoduje poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększy możliwość zagospodarowania wód opadowych na własnych działkach.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla w/w terenów zwiększy ochronę naszej miejscowości przed niekontrolowanymi podtopieniami.

Tereny zieleni, które są obszarami biologicznie czynnymi, a więc parki, lasy, zieleńce, ogrody, zieleń przyuliczna a także nieużytki pokryte zielenią stanowią powierzchnie przepuszczalne dla wód opadowych. Pełnią więc rolę powierzchni, które umożliwiają infiltrację wód opadowych, a następnie zasilanie płytkich wód podziemnych. Wiąże się to ze zmniejszeniem ilości wód opadowych, które odpływają z powierzchni zlewni.

Należy podkreślić, że prawidłowa gospodarka wodami opadowymi jest bardzo istotna z punktu widzenia warunków życia mieszkańców i zrównoważonego rozwoju miejscowości w których mieszkają, w tym zapewnienia racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi oraz wymogów ochrony środowiska. Zgodnie z polityką wodną Unii Europejskiej szybkie odprowadzanie wód deszczowych i zachwianie stosunków wodnych danego obszaru stanowi degradację środowiska wodnego na równi z jego zanieczyszczeniem.

UWAGA NR 6.

Nazwa projektu planu:

▪ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka ewidencyjna: nr 42 obręb Józefosław TERYT:141804 5.0019.42 Numer 53/12 Numer obrębu141804_5.0019 Numer 53/13 Numer obrębu141804 5.0019
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	32 KDD

Treść uwagi:

Odstąpienie od zaprojektowania drogi 32KDD w mpzp.

Uzasadnienie uwagi:

Zgłaszając uwagi do projektu mpzp w kontekście powyższych rozwiązań należy zwrócić uwagę, że proponując ujęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne Gmina nie przedstawiła żadnego studium alternatywnych rozwiązań planistycznych infrastruktury drogowej w Józefosławiu oraz okolicy.

Propozycje Gminy w w.w. zakresie nie prowadzą do rozwiązania problemów komunikacyjnych Józefosławia, a jedynie do powstania nowych, z którymi w przyszłości mieszkańcy zostaną sami.

Nie jest zasadnym projektowanie małych, nieefektywnych, sztucznych ciągów komunikacyjnych tworzących trasy przelotowe przez małe, ciche osiedla tylko po to, aby przekierować ruch samochodowy z jednej zatłoczonej ulicy na drugą, równie zatłoczoną.

Omawiane rozwiązania nie mogą być ocenione pozytywnie również pod kątem wydatkowania środków publicznych i jego efektywności.

W świetle proponowanych w projekcie rozwiązań środki te nie będą wykorzystane efektywnie, gdyż przewidywane, wątpliwe korzyści z tych inwestycji będą niewspółmierne do poniesionych kosztów związanych z budową projektowanych dróg (które problemów komunikacyjnych nie rozwiążą), kosztów wykupu terenów prywatnych, czy też kosztów postępowań sądowych wynikających z zapowiadanych przez mieszkańców pozwów zbiorowych i indywidualnych.

Wykreślenie z projektu mpzp projektowanej ulicy nr 32KDD pozwoliłoby na przekierowanie zaoszczędzonych w ten sposób z budżetu środków na inwestycje służące faktycznemu rozwiązaniu problemów komunikacyjnych Józefosławia, t.j. na:

- budowę nowoczesnego, maksymalnie bezkolizyjnego skrzyżowania ulic Wilanowskiej, Geodetów i Energetycznej;
- inwestycje pozwalające na skierowanie części ruchu do jak i z Warszawy przez ulicę Energetyczną (z perspektywą połączenia jej w przyszłości z węzłem Lesznowola do trasy S7);
- zmodernizowanie skrzyżowania ulic Geodetów i Julianowskiej;
- dokończenie inwestycji na ulicy Cyraneczki wraz z jej przedłużeniem w stronę Warszawy i Konstancina;
- remont ulicy Działkowej.

Przyjęcie wymienionych wyżej rozwiązań, alternatywnych wobec proponowanych na obecnym etapie procedury planistycznej pozwoliłoby w przyszłości w znacznej mierze uwolnić mieszkańców Józefosławia od problemów komunikacyjnych.

Proponowane przez Gminę rozwiązania w zakresie budowy drogi nr 32KDD żadnych problemów nie rozwiązują, prowadzą wyłącznie do nieefektywnego wydatkowania środków publicznych.

W związku z powyższym, uwagi do projektu mpzp w w.w. zakresie powinny być uwzględnione w całości.

UWAGA NR 7.

Nazwa projektu planu:

▪ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP

Treść uwagi:

Nakaz ogólnodostępności w/w terenów zieleni parkowej.

Uzasadnienie uwagi:

"Topniejąca" ilość terenów zieleni w Józefosławiu, wynikająca z postępującej zabudowy, sprawia że mieszkańcy mają coraz bardziej ograniczoną możliwość rekreacji na świeżym powietrzu. Istnieje konieczność pełnej dostępności dla wszystkich mieszkańców tych nielicznych terenów zieleni, które jeszcze pozostały oraz tych, które są planowane.

Obszar planowania dla MPZP Józefosław I i II to obszar o powierzchni ok. 300 ha. Łączna powierzchnia dostępnych publicznie terenów zieleni uwzględnionych w projektowanym MPZP na tym obszarze wynosi ok. 12 ha, z czego powierzchnia terenów Politechniki to 10,51 ha. W przeliczeniu na jednego mieszkańca daje to docelowo niespełna 4 m² na osobę, natomiast – w przypadku likwidacji parku po upływie dziesięciu lat – 1,16 m² na osobę

W przypadku analizy łącznej dla obydwu planów MPZP Józefosław I i II oraz Józefosław III, sytuacja przedstawia się jeszcze bardziej dramatycznie – dając powierzchnię terenów zieleni przypadających na jednego mieszkańca poniżej 1 m².

Takie wskaźniki, w przybliżeniu, stanowią zaledwie jedną dziesiątą zalecanych standardów urbanistycznych, które obecnie powinny wynosić ok. 8 m²/os.

Wnioskowane rozwiązanie prowadzi również do zaspokojenia potrzeb mieszkańców Józefosławia określonych przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa (2014)*, który to został wykonany na zamówienie Gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławiu i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

UWAGA NR 8.

Nazwa projektu planu:

▪ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 19MN, 21MN ; oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 16MN/U

Treść uwagi:

Zapewnienie dla całego w/w terenu jednolitego standardu wielkości nowo wytyczanych działek dla zabudowy szeregowej o powierzchni minimum 300m² (na jeden budynek w zabudowie szeregowej)

Uzasadnienie uwagi:

Wszystkie tereny w zabudowie jednorodzinnej powinny posiadać jednakową minimalną powierzchnię działki (utrzymanie jednakowych parametrów dla całego Józefosławia).

Sprzyja to zachowaniu ładu przestrzennego i architektonicznego oraz ujednoczenia warunki zabudowy jednakowe dla całej miejscowości.

UWAGA NR 9.

Nazwa projektu planu:

▪ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław i Józefosław III
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Dotyczy całego MPZP

Treść uwagi:

Nakaz wykonywania zbiorników retencyjnych na terenach budownictwa zorganizowanego (Osiedla jednorodzinne i budynki wielorodzinne)

Uzasadnienie uwagi:

Brak na terenie Józefosławia kanalizacji deszczowej oraz zbiorników retencyjnych. Rów Jeziorki już nie przyjmuje nadwyżki wód ze zlewni. Zapis ten spowoduje pozostawienie na terenie nieruchomości większej powierzchni biologicznie czynnej z powodu konieczności zagospodarowania wód opadowych na własnej działce.

Coraz częściej w terenach zurbanizowanych, celem odciążenia istniejących odbiorników wód opadowych, nakazuje się zrzuć do nich wód deszczowych w ilości minimalnej, która może wynosić zaledwie ok. 5-10% przepływu obliczeniowego dla sieci. Tak mały odpływ daje małe szanse do opróżnienia zbiornika w ciągu 3-6 h [Edel, 2002]. Zasadnym jest więc budowa małych zbiorników retencyjnych, które pozwolą na dobór najkrótszego czasu opróżniania i pozwolą na przyjęcie przez zbiornik kolejnego dużego opadu bezpośrednio po ustaniu poprzedniego.

UWAGA NR 10.

Nazwa projektu planu:

▪ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław i Józefosław III
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Dotyczy całego MPZP

Treść uwagi:

Zakaz odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej do czasu wybudowania zbiorników retencyjnych na rowie Jeziorki i przystosowaniu go do możliwości odbioru nadmiaru wód opadowych z całej zlewni.

Uzasadnienie uwagi:

Brak na terenie Józefosławia kanalizacji deszczowej oraz zbiorników retencyjnych. Rów Jeziorki już nie przyjmuje nadwyżki wód ze zlewni. Zapis ten spowoduje pozostawienie na terenie nieruchomości większej powierzchni biologicznie czynnej z powodu konieczności zagospodarowania wód opadowych na własnej działce.

UWAGA NR 11.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław i Józefosław III
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Dotyczy całego MPZP

Treść uwagi:

Wyznaczenie w MPZP miejsc pod zbiorniki retencyjne przy rowie Jeziorki, na terenie niezabudowanym.

Treść uwagi:

Wykonanie zbiorników retencyjnych pozwoli na zabezpieczenie terenów położonych wzdłuż biegu kanału Jeziorki przed zalewaniem zarówno w Józefosławiu jak i w Julianowie.

UWAGA NR 12.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław III
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Dotyczy całego MPZP

Treść uwagi:

Wskaźniki dla budownictwa wielorodzinnego; wysokość zabudowy 12m, powierzchnia biologicznie czynna 50%, intensywność zabudowy 0,8 z jednoczesnym zapisem „iż nie dotyczy już wybudowanych na dzień wejścia planu budynków i obiektów oraz wydanych prawomocnych pozwoleń na budowę.

Uzasadnienie uwagi:

Coraz częściej tereny przyległe do rowu Jeziorki są zalewane a na terenach silnie zurbanizowanych brak retencjonowania wód opadowych.

UWAGA NR 13.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	Józefosław i Józefosław III
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Dotyczy całego MPZP

Uwaga:

Zakaz budowy budynków wielorodzinnych do czasu rozwiązania problemów komunikacyjnych i odwodnieniowych.

Uzasadnienie uwagi:

Chodzi o rozważenie możliwości spowolnienia budowy dużych jednostek mieszkaniowych do czasu dostosowania infrastruktury do możliwości komunikacyjnych i infrastrukturalnych terenu.

UWAGA NR 14.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	fragment działki o nr ew.: 117/36, 118/3 oraz 119/15
Położenie	teren magazynów przy ul. Julianowskiej i ul. XXI w.

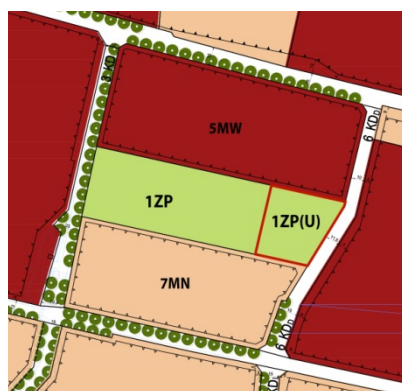
Właściciel	nieznany
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: fragment D12- P/S W wyłożonym MPZP: 5MW

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia terenów dla południowej części obszaru oznaczonego w projekcie MPZP jako 5MW na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [7MN]
- tereny zieleni o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 2 ha, z uwzględnieniem podziału na teren zieleni urządzonej [1ZP] oraz tereny usług i zieleni publicznej [1 ZP(U)]

Proponowane rozwiązanie obrazuje załączany poniżej rysunek:



Uzasadnienie i uwagi:

Obszar planowania „Józefosław III” posiada powierzchnię ok 53 ha i przewidziany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Piaseczno (dalej „Studium”) jako obszar przeznaczony pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Wyłożony MPZP dla tego obszaru przewiduje pod zabudowę jednorodziną ok 14,7 ha. Natomiast łączna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną wynosi 28 ha, co oznacza, że jest prawie dwukrotnie wyższa niż powierzchnia przewidziana dla zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze. Należy zatem stwierdzić, że wyłożony MPZP preferuje na tym obszarze planowania zabudowę wielorodzinną – co jest niezgodne ze „Studium”.

Obszar „Józefosław III” stanowi najbardziej zurbanizowaną część Józefosławia o dużej gęstości zaludnienia. Z informacji uzyskanych na zebraniach w sprawie MPZP wynika, że docelowo może zamieszkać tu ok. 6500 mieszkańców. W takiej sytuacji utworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną doprowadzi do przeludnienia tego obszaru i będzie skutkowało zatarciem komunikacyjnym. Doprowadzi również do dalszego pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co przełoży się na obniżenie potencjału retencyjnego i zwiększenie zagrożenia miejscowych zalań, które regularnie występują na tych terenach. W rezultacie wyżej wymienione sytuacje doprowadzą do obniżenia wartości nieruchomości na tym obszarze.

Zaprojektowany przy ul. Jutrzenki, oznaczony w projekcie MPZP jako 1ZP, jedyny publicznie dostępny skwer na tym obszarze, o przybliżonej powierzchni 0,6 ha jest stanowczo za mały dla tak dynamicznie rozwijającego się obszaru. Jego powierzchnia wynosi ok. 0,6 ha, co w przybliżeniu stanowi ok 1% powierzchni całego obszaru „Józefosław III” (ok. 53 ha), a w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosi obecnie ok 3,6 m kw. na osobę, natomiast docelowo 0,82 m kw. na osobę¹. Uzyskane wskaźniki ogólnodostępnych terenów zieleni są drastycznie niskie i w przybliżeniu stanowią zaledwie jedną dziesiątą zalecanych wg standardów urbanistycznych wskaźników, które powinny wynosić ok. 8 m kw. na mieszkańca².

Należy zwrócić uwagę, że większość mieszkańców tego obszaru stanowią młode rodziny z dziećmi. Na takim obszarze publicznie dostępne tereny zieleni są szczególnie pożądane i niezbędne. Taki obszar wymaga również zaprojektowania publicznie dostępnych terenów, które mogłyby pełnić funkcję rynku lub/i targowiska. Proponowane rozwiązanie uwzględniające dostępny dla wszystkich mieszkańców teren zieleni o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, (czyli minimalnej powierzchni przewidywanej dla parku) stanowiłby dla całego obszaru planowania „Józefosław III” pokrycie minimalnego zapotrzebowania na tereny zieleni w tej części Józefosławia.

Wyżej wskazany obszar byłby również idealny dla zabezpieczenia miejsca pod przyszły dom kultury dla miejscowości Józefosław. Jest to wysoce zaludniony, centralnie położony, jak również dobrze skomunikowany teren, który pilnie potrzebuje takiego rozwiązania. Z takiej lokalizacji domu kultury mogłyby korzystać zarówno liczni mieszkańcy Józefosławia, jak i mieszkańcy sąsiedniego Julianowa i Piaseczna, którzy także są mieszkańcami gminy Piaseczno. Projektowany dom kultury dla Józefosławia położony w okolicach skrzyżowania ul. Cyraneckiej i ul. Ogrodowej, zlokalizowany jest na obrzeżach wsi w najmniej zurbanizowanej okolicy, z daleka od szkoły i od osiedli wielorodzinnych. Jego lokalizacja nie spełnia warunków dostępności i będzie korzyścią raczej dla oddalonej od niego o 400 m, należącej do gminy Lesznowola, wsi

¹ Obecnie Józefosław liczy w przybliżeniu 12 000 mieszkańców, w tym 10 500 w Józefosławiu I i II, a 1500 w Józefosławiu III. Docelowo zakłada się nawet powyżej 36 000 mieszkańców w całej miejscowości, w tym 29 500 w Józefosław I i II oraz 6500 w Józefosław III (wg. informacji podanej przez planistę MPZP, dr Majdę, na zebraniu w dniu 30.11.2016)

² Wg Dąbrowska-Milewska G. 2010. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych - wybrane zagadnienia „Architecturae et Artibus”, nr 3, s. 17-31

Mysiadło, niż dla mieszkańców Józefosławia i Julianowa, którzy musieliby pokonywać do niego odcinek drogi wynoszący powyżej 2,5 km (np. mieszkańcy ul. Wiktorii i os. Leśny Kwiat).

Reasumując, wnioskowana zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy jednorodzinnej oraz wnioskowane powiększenie powierzchni terenu ZP na potrzeby ogólnodostępnej przestrzeni publicznej stanowią rozwiązania niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ładu przestrzennego i zachowania równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne oraz tereny przeznaczone pod zieleń i przestrzeń publiczną. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym rozumieniu ekologicznym, jak i w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów wypoczynkowych.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacji społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP, jak również przyczyni się do powstania centralnie zlokalizowanego terenu wypoczynkowego dla tej części Józefosławia. Będzie także pożądaną atrakcją dla graniczącego z obszarem planowania Julianowa i Piaseczna.

UWAGA NR 15.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	cały obszar planowania Józefosław III
Położenie	cały obszar planowania Józefosław III
Właściciel	wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	cały obszar planowania Józefosław III

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zwiększenie powierzchni planowanych publicznie dostępnych terenów zieleni urządzonej dla całego obszaru planowania Józefosław III.

Uzasadnienie i uwagi:

Obszar planowania „Józefosław III” posiada powierzchnię ok 53 ha i przewidziany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Piaseczno (dalej „Studium”) jako obszar przeznaczony pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Wyłożony MPZP dla tego obszaru przewiduje pod zabudowę jednorodziną ok 14,7 ha. Natomiast łączna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną wynosi 28 ha, co oznacza, że jest prawie dwukrotnie wyższa niż powierzchnia przewidziana dla zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze. Należy zatem stwierdzić, że wyłożony MPZP preferuje na tym obszarze planowania zabudowę wielorodzinną – co jest niezgodne ze „Studium”.

Należy podkreślić, że obszar „Józefosław III” stanowi najbardziej zurbanizowaną część Józefosławia o dużej gęstości zaludnienia.

W takiej sytuacji utworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną doprowadzi do przeludnienia tego obszaru i będzie skutkowało zaniemowieniem komunikacyjnym. Doprowadzi również do dalszego pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co przełoży się na obniżenie potencjału retencyjnego i zwiększenie zagrożenia miejscowych zalań, które regularnie występują na tych terenach. W rezultacie taka sytuacja doprowadzi do obniżenia wartości nieruchomości na tym obszarze.

Zaprojektowany przy ul. Jutrzenki, oznaczony w projekcie MPZP jako IZP, jedyny publicznie dostępny skwer na tym obszarze, o przybliżonej powierzchni 0,6 ha jest stanowczo za mały dla tak dynamicznie rozwijającego się obszaru. Jego powierzchnia wynosi ok. 0,6 ha, co w przybliżeniu stanowi zaledwie ok. 1% powierzchni całego obszaru „Józefosław III” (ok. 53 ha), a w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosi obecnie w przybliżeniu 3,6 m kw. na osobę, natomiast docelowo 0,82 m kw. na osobę³. Uzyskane wskaźniki ogólnodostępnych terenów zieleni są drastycznie niskie i u stanowią zaledwie jedną dziesiątą zalecanych wg standardów urbanistycznych wskaźników, które powinny wynosić ok. 8 m kw. na mieszkańca⁴.

Należy zwrócić uwagę, że większość mieszkańców tego obszaru to młode rodziny z dziećmi. Na takim obszarze publicznie dostępne tereny zieleni są szczególnie pożądane i niezbędne. Taki obszar wymaga również zaprojektowania publicznie dostępnych terenów, które mogłyby pełnić funkcję rynku lub/i targowiska. Proponowane rozwiązanie uwzględniające dostępny dla wszystkich mieszkańców teren zieleni o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha (czyli minimalnej powierzchni przewidywanej dla parku) stanowiłby dla całego obszaru planowania „Józefosław III” pokrycie minimalnego zapotrzebowania na tereny zieleni w tej części Józefosławia.

Reasumując, wnioskowane zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej (ZP) na potrzeby ogólnodostępnej przestrzeni publicznej stanowią rozwiązania niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ładu przestrzennego i zachowania równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz terenami przeznaczonymi na zieleń i przestrzeń publiczną. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym rozumieniu ekologicznym, jak i w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów wypoczynkowych. Tym samym będzie stanowił centralnie

³Obecnie Józefosław liczy w przybliżeniu 12 000 mieszkańców, w tym 10 500 w Józefosławiu I i II, a 1500 w Józefosławiu III. Docelowo zakłada się nawet powyżej 36 000 mieszkańców w całej miejscowości, w tym 29 500 w Józefosław I i II oraz 6500 w Józefosław III

(wg. informacji podanej przez planistę MPZP, dr Majdę, na zebraniu w dniu 30.11.2016)

⁴Wg Dąbrowska-Milewska G. 2010. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych - wybrane zagadnienia „Architecturae et Artibus”, nr 3, s. 17-31

zlokalizowany teren wypoczynkowy dla tej części Józefosławia, jak również będzie pożądaną atrakcją dla graniczącego z obszarem planowania Julianowa i Piaseczna.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacji społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP.

UWAGA NR 16.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	cały obszar planowania Józefosław III
Położenie	cały obszar planowania Józefosław III
Właściciel	wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	cały obszar planowania Józefosław III

Treść uwagi:

Wnoskujemy o zabezpieczenie na terenie obszaru planowania Józefosław III terenu pod dom kultury, postrunek policji lub/i innych obiektów publicznych

Uzasadnienie i uwagi:

Obszar planowania „Józefosław III“ byłby idealny dla zabezpieczenia miejsca pod przyszły dom kultury dla całej miejscowości Józefosław. Stanowi on najbardziej zurbanizowaną i zaludnioną część Józefosławia. Większość mieszkańców tego obszaru to młode rodziny z dziećmi. Jest to także centralnie położony, jak również dobrze skomunikowany teren, który pilnie potrzebuje takiego rozwiązania. Z takiej lokalizacji domu kultury mogliby korzystać zarówno liczni mieszkańcy całego Józefosławia, jak i mieszkańcy sąsiedniego Julianowa, którzy także są mieszkańcami gminy Piaseczno.

Projektowany dom kultury dla Józefosławia położony w okolicach skrzyżowania ul. Cyranecki i ul. Ogrodowej, zlokalizowany jest na obrzeżach wsi w najmniej zurbanizowanej okolicy, z daleka od szkoły i od osiedli wielorodzinnych. Jego lokalizacja na obrzeżu wsi nie spełnia warunków dostępności dla większości mieszkańców Józefosławia i będzie korzyścią raczej dla oddalonej od niego o 400 m, należącej do gminy Lesznówola, wsi Mysiadło, niż dla mieszkańców Józefosławia i Julianowa, którzy musieliby pokonywać do niego odcinek drogi wynoszący powyżej 2,5 km (np. mieszkańcy ul. Wiktorii i os. Leśny Kwiat).

Idealnym miejscem dla lokalizacji takiego domu kultury byłby obszar położony pomiędzy ulicami: Wenus, XXI w, Jutrzenki oraz planowaną drogą 6 KDD.

Józefosław docelowo potrzebuje także innych obiektów publicznych, takich jak posterunek policji.

Reasumując, wnioskowane zabezpieczenie terenu pod dom kultury na obszarze planowania Józefosław III stanowi rozwiązanie niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ładu przestrzennego i zachowania równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz terenami przeznaczonymi do użytku publicznego. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia w kontekście zachowania, jakości życia mieszkańców w tej miejscowości, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów użytku publicznego. Tym samym będzie stanowił centralnie zlokalizowany teren wypoczynkowy dla tej części Józefosławia, jak również będzie pożądaną atrakcją dla graniczącego z obszarem planowania Julianowa i Piaseczna.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacjach społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP.

UWAGA NR 17.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	fragment działki o nr ew.: 117/36, 118/3 oraz 119/15
Położenie	teren magazynów przy ul. Julianowskiej
Właściciel	nieznany
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: fragment D12- P/S W wyłożonym MPZP: 6MW

Treść uwagi:

Wnoskujemy o zmianę przeznaczenie terenów dla obszaru 6MW na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Uzasadnienie i uwagi:

Obszar planowania „Józefosław III“ posiada powierzchnię ok 53 ha i przewidziany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Piaseczno (dalej „Studium”) jako obszar przeznaczony pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Wyłożony MPZP dla tego obszaru przewiduje pod zabudowę jednorodzinną ok 14,7 ha. Natomiast łączna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną i wynosi 28 ha, co oznacza, że jest w przybliżeniu dwukrotnie wyższa niż powierzchnia przewidziana dla zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze. Należy zatem stwierdzić, że wyłożony MPZP preferuje na tym obszarze planowania zabudowę wielorodzinną – co jest niezgodne ze „Studium“.

Obszar „Józefosław III” stanowi najbardziej zurbanizowaną część Józefosławia o dużej gęstości zaludnienia. W takiej sytuacji utworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną doprowadzi do przeludnienia tego obszaru i będzie skutkowało zatorami komunikacyjnymi. Doprowadzi również do dalszego pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co przełoży się na obniżenie potencjału retencyjnego i zwiększenie zagrożenia miejscowych zalań, które regularnie występują na tych terenach. W rezultacie wyżej wymienione sytuacje doprowadzą do obniżenia wartości nieruchomości na tym obszarze.

Reasumując, wnioskowana zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy jednorodzinnej jest kluczowa dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ładu przestrzennego i zachowania równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym rozumieniu ekologicznym, jak i w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacji społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP.

UWAGA NR 18.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	ulica Wenus położona na działkach o nr ewidencyjnych: 348/2,112/55,113/6, 116/59
Położenie	ul Wenus – droga poprzeczna między ul. Wilanowską a ul. Julianowską
Właściciel	Gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: 4KUD W wyłożonym MPZP: 2KDL

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ulicy Wenus, na całej jej długości, o odstąpienie od zmiany klasy drogowej na drogę klasy lokalnej (KDL) oraz zachowanie dla tej ulicy dotychczasowej klasy drogi dojazdowej (KDD).

Uzasadnienie i uwagi:

Zmiana klasyfikacji drogi dla ulicy Wenus na klasę drogi lokalnej doprowadzi do sytuacji, że droga nabierze charakteru przelotowego i spowoduje nadmierny ruch kołowy dla pojazdów z okolicznych miejscowości w szczególności z okolicy Konstancina-Jeziorny, Piaseczna, skracających sobie drogę dojazdową do ul. Puławskiej. Taki stan rzeczy doprowadzi do tranzytowego charakteru miejscowości, co negatywnie wpłynie na i tak już przeciążony pod względem komunikacyjnym Józefosław. Taka sytuacja znacznie obciąży również mocno eksploatowaną ulicę Wilanowską.

Jako droga o klasie lokalnej, ulica Wenus stanie się jedną z ważniejszych dróg na osi wschód-zachód w tej miejscowości. Taki charakter tej drogi nie jest przewidziany w SUiKZ, w którym jest ona oznaczona jedynie, jako droga gruntowa. Studium przewiduje taką rolę tylko dla równoległych ulic tj. ul. Geodetów oraz ul. Cyranecki, które są oznaczone, jako ważniejsze drogi gminne.

Droga ta nie spełnia warunków szerokości dla drogi klasy lokalnej, w najwyższym miejscu liczy ok. 9 m szerokości w liniach rozgraniczających, podczas gdy droga klasy lokalnej powinna mieć, co najmniej 12 m.

Ponadto w zachodniej części ulicy Wenus zlokalizowane są 23 budynki, natomiast wschodniej 25 budynków w zabudowie szeregowej. Budynki te zbudowane są w technologii drewnianej i w wyniku wzmożonego ruchu, narażone są na drgania, negatywnie wpływające na ich konstrukcję. Takie uciążliwości mieszkańcy odczuwają już w związku z natężonym ruchem kołowym na ul. Wilanowskiej oraz części użytkowanej wschodniej ul. Wenus. Wyżej wymienione budynki posiadają niewielkie ogródki (ok. 30 mkw.). Wzmożony ruch na tej ulicy – poprzez nadmierny hałas, a także spaliny – uniemożliwi rodzinom mieszkającym w tych budynkach korzystanie z własnych ogrodów oraz przyczyni się do pogorszenia jakości życia wszystkich mieszkańców zamieszkałych w jej pobliżu. Taki stan rzeczy przełoży się również na obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym obszarze.

Należy zaznaczyć, że argumentacja, iż ul. Wenus, musi otrzymać klasę drogi lokalnej ze względu na fakt, że krzyżując się z drogą klasy zbiorczej, jest w tym przypadku jednoznacznie podważalny. Dowodem na to jest fakt, że równoległa do niej i równoznaczna z nią ul. XXI w. (8KDD) zachowała w projektowanym MPZP klasę drogi dojazdowej, pomimo że również krzyżuje się z ul. Wilanowską. Podobna sytuacja odnosi się również do ulic usytuowanych po zachodniej stronie Wilanowskiej, które – mimo że się z nią krzyżują – zachowują klasę drogi dojazdowej. Podsumowując, należy podkreślić, że na użytek dojazdu do osiedli położonych przy ul. Wenus, jak również na użytek lokalny, dotychczasowy dojazdowy charakter ul. Wenus jest obecnie i będzie w przyszłości całkowicie wystarczający. Wystarczająca będzie zatem również jej klasyfikacja jako drogi dojazdowej.

UWAGA NR 19.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław i Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III
Położenie	dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III
Właściciel	wielu prywatnych właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Józefosław: 21MN, 8ZP, 9ZP, 6ZPp Józefosław III: 4MN, 4MW

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla obszarów w obszarze planowania Józefosław: 21MN, 8ZP, 9ZP, 6ZPp oraz w Józefosław III: 4MN, 4MW o odstąpieniu od ustalenia nakazującego zapewnienie ogólnodostępnych przejść pieszych i przejazdów dla rowerzystów.

Uzasadnienie i uwagi:

Na obszar 4MN oraz 21MN składają się w większości z posesji z budynkami w zabudowie jednorodzinnej z prywatnymi ogrodami. Między tymi posesjami przebiegają, doprowadzające do nich, uliczki dojazdowe, które bez wyjątku są ślepe i uniemożliwiają dalszy dojazd czy przejście dokądkolwiek. Są to kameralne osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, gdzie budynki, jak i tak zwane tereny wspólne, w tym również drogi oraz tereny zieleni, stanowią prywatną własność hipoteczną mieszkańców. Tereny wspólne są wykorzystywane jako miejsce spotkań dla mieszkańców tych osiedli, w tym, w szczególności dla dzieci.

Na obszar 4MW składa się na obszar strzeżonego osiedla Kwadratowa z budynkami wielorodzinnymi z nielicznymi terenami zielonymi. Zarówno budynki wielorodzinne, jak i tak zwane tereny wspólne stanowią prywatną własność hipoteczną mieszkańców. Wewnętrzna ul. Kwadratowa nie jest ulicą gminną, tylko prywatną drogą, stanowiącą wspólną własność mieszkańców. Droga ta stanowi wewnętrzną uliczkę osiedlową, umożliwiającą dojazd do poszczególnych budynków wielorodzinnych.

Osiedle Kwadratowa to kameralne strzeżone osiedle, na którym części wspólne stanowią po części parkingi, nieliczne tereny zielone, wykorzystywane jako miejsce spotkań dla mieszkańców oraz bezpieczne miejsce zabaw dla dzieci. Po godzinach szczytu ul. Kwadratowa zamienia się w jeden wielki plac zabaw.

W obliczu ciągle powtarzających się kradzieży na terenie Józefosławia, w tym zarówno aktów wandalizmu, okradania domów, jak i kradzieży samochodów, a także w obliczu niebezpieczeństw czyhających na dzieci (niepożądane wizyty osób obcych, przejazdy nieostrożnych rowerzystów), mieszkańcy tego osiedla nie wyrażają zgody na udostępnienie ich własności prywatnej osobom obcym.

Podsumowując należy stwierdzić, że zapewnienie ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów na ww. obszarach niczego nie wniesie i nie rozwiąże żadnych problemów urbanistycznych Józefosławia. Będzie stanowił jedynie ingerencję we własność prywatną mieszkańców, jak również negatywnie wpłynie na kameralny charakter osiedli, przyczyni się do pogorszenia jakości życia ich mieszkańców oraz standardów bezpieczeństwa dla mieszkańców i ich dzieci. Taki stan rzeczy przełoży się również na obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym obszarze.

UWAGA NR 20.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	348/3
Położenie	róg ul. Wilanowskiej i ul. Wenus
Właściciel	MAK DOM
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: w obszarze D1-M W wyłożonym MPZP: w obszarze terenu dróg publicznych 2KDL

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ww. nieruchomości o wyłączenie terenu dróg publicznych 2KDL i zmianę przeznaczenia terenu dla tego obszaru na tereny zieleni urządzonej, celem utworzenia w tym miejscu publicznie dostępnego, niewielkiego skweru.

Uzasadnienie i uwagi:

Projektowane w wyłożonym planie włączenie nieruchomości o nr ew. 348/3 w tereny dróg publicznych (2KDL) prowadzi do powstania w tym miejscu gigantycznego skrzyżowania, na chwilę obecną, jest całkowicie zbędne. Mieszkańcy pobliskich osiedli nie godzą się również, aby w przyszłości powstało tak duże skrzyżowanie w tym miejscu, ponieważ może to spowodować nadmierne obciążenie ruchem kołowym ul. Wenus i ul. Wilanowskiej i doprowadzić do tranzytowego charakteru tej części Józefosławia.

Wyżej wymieniona nieruchomość byłaby wyjątkowo odpowiednim oraz wysoce pożądanym miejscem na powstanie mini-skweru, z kilkoma drzewami ławkami do siedzenia, dającego możliwość wypoczynku dla osób poruszających się pieszo ulicą Wilanowską i ul. Wenus. Wyłożony projekt MPZP dla części miejscowości (Józefosław III) nie przewiduje ani wzdłuż ulicy Wilanowskiej (na odcinku od ul. Geodetów do ul. Cyraneczki), ani wzdłuż ulicy Wenus ani jednego skweru, ani żadnej innej przestrzeni publicznej. Za stworzeniem w tym miejscu przestrzeni publicznej przemawia również fakt, że miejsce to zlokalizowane jest przy popularnych trasach spacerowych, w tym matek z dziećmi, jak również w sąsiedztwie, skomasowanej na tym obszarze, zabudowy wielorodzinnej.

Takie rozwiązanie byłoby również zgodne z postulatami wyśtosowanymi przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa* (2014). Autorka raportu właśnie dokładnie w tym miejscu sugeruje powstanie takiego skweru⁵. Raport ten został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławie i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

⁵ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 100–102

Z badań opublikowanych we wspomnianym raporcie wynika, że mieszkańcy Józefosławia i Julianowa na pierwszym miejscu najbardziej potrzebują skwerów z miejscami do siedzenia⁶.

Podsumowując należy stwierdzić, że utworzenie skweru w sugerowanym miejscu pozytywnie wpłynęłoby na atrakcyjność okolicy, całej miejscowości oraz na jej ład przestrzenny. Odpowiedziałoby również na jasno postawione potrzeby mieszkańców. Przyczyniłoby się także do zmniejszenia uciążliwości występujących wzdłuż ruchliwej ul. Wilanowskiej i wyeliminowałoby kolejny czynnik, przyczyniający się do dalszego, postępującego obciążenia tej ulicy.

UWAGA NR 21.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	120/37 i część 120/40
Położenie	róg ul. Julianowskiej i ul. XXI w.
Właściciel	nieznany
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: w obszarze D10 - U/M W wyłożonym MPZP: w obszarze 3MN

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ww. nieruchomości o wyłączenie z obszaru 3MN i zmianę przeznaczenia terenu dla tego obszaru na tereny zieleni urządzonej (ZP), celem utworzenia w tym miejscu publicznie dostępnego, niewielkiego skweru.

Uzasadnienie i uwagi:

Wyżej wymieniona nieruchomość byłaby wyjątkowo odpowiednim oraz wysoce pożądanym miejscem na powstanie mini-skweru, z placem zabaw oraz ławkami do siedzenia, dającego możliwość wypoczynku dla osób poruszających się ulicą Julianowską lub po ul. Wenus. Wyłożony projekt MPZP dla części miejscowości (Józefosław III) nie przewiduje ani wzdłuż ulicy Julianowskiej (na odcinku od ul. Geodetów do ul. Cyraneczki), ani wzdłuż ulicy Wenus ani jednego skweru, ani żadnej innej przestrzeni publicznej. Za stworzeniem w tym miejscu przestrzeni publicznej przemawia również fakt, że miejsce to zlokalizowane jest przy popularnych trasach spacerowych, w tym także tras matek z dziećmi oraz sąsiedztwie, skomasowanej na tym obszarze, zabudowy wielorodzinnej.

Takie rozwiązanie byłoby również zgodne z postulatami wyśtosowanymi przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa* (2014). Autorka raportu właśnie dokładnie w tym miejscu sugeruje powstanie takiego skweru⁷. Raport ten został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławie i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

Z badań opublikowanych we wspomnianym raporcie wynika, że mieszkańcy Józefosławia i Julianowa na pierwszym miejscu najbardziej potrzebują skwerów z miejscami do siedzenia⁸.

Podsumowując należy stwierdzić, że utworzenie skweru w sugerowanym miejscu pozytywnie wpłynęłoby na atrakcyjność okolicy, całej miejscowości oraz na jej ład przestrzenny. Odpowiedziałoby również na jasno postawione potrzeby mieszkańców. Przyczyniłoby się także do zmniejszenia uciążliwości występujących wzdłuż ruchliwej ul. Julianowskiej.

UWAGA NR 22.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	ulica Wenus położona na działkach o nr ewidencyjnych: 348/2, 112/55, 113/6, 116/59
Położenie	ul. Wenus - ul. poprzeczna pomiędzy ul. Wilanowską i Julianowską
Właściciel	gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: w obszarze 4KUD W wyłożonym MPZP: 2KDL

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ww. drogi o utworzenie wzdłuż niej ciągu pieszo-rowerowego.

⁶ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 37

⁷ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 108

⁸ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 37

Uzasadnienie i uwagi:

Wyżej wymieniona droga byłaby wyjątkowo odpowiednim oraz wysoce pożądanym miejscem na powstanie wzdłuż niej ciągu pieszo-rowerowego. W obecnej sytuacji ul. Wenus jest zaciszną ulicą i jedną z niewielu łączących Józefosław i Julianów. Jak dotąd była ulubioną trasą spacerową dla obydwu miejscowości. Stanowi także ważne dojście do linii autobusowych. Za stworzeniem w tym miejscu ciągu pieszo-rowerowego przemawia również fakt, że miejsce to zlokalizowane w sąsiedztwie, skomasowanej na tym obszarze, zabudowy wielorodzinnej. Takie rozwiązanie byłoby również zgodne z postulatami wyśtosowanymi przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa* (2014). Autorka raportu właśnie dokładnie w tym miejscu sugeruje powstanie takiego ciągu pieszo-rowerowego⁹. Raport ten został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławiu i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań. Autorka postuluje o:

- docelowe utwardzenie nawierzchni (preferowany asfalt) ulicy na całej jej długości
- wydzielenie z niej ścieżki rowerowej.
- zadbanie o zieleni i miejsca odpoczynku wzdłuż ulicy
- wykonanie zatoczek i ustawienie w nich ławek.
- ustawienie wzdłuż ulicy urządzeń sportowo-rekreacyjnych dla dorosłych.

Z badań opublikowanych we wspomnianym raporcie wynika, że mieszkańcy Józefosławia i Julianowa na pierwszym miejscu najbardziej potrzebują skwerów z miejscami do siedzenia oraz ciągów spacerowych¹⁰.

Podsumowując należy stwierdzić, że utworzenie ciągu pieszo-rowerowego w sugerowanym miejscu pozytywnie wpłynęłoby na atrakcyjność okolicy, całej miejscowości oraz na jej ład przestrzenny. Odpowiedziałoby również na jasno postawione potrzeby mieszkańców. Przyczyniłoby się także do zmniejszenia potencjalnych uciążliwości, które w sposób nieunikniony pojawiają się przy ul. Wenus, kiedy zostanie już ostatecznie wybudowana. Proponowany ciąg pieszo-rowerowy będzie stanowić też atrakcyjny łącznik pomiędzy Julianowem i Józefosławiem.

UWAGA NR 23.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	ulica Wenus położona na działkach o nr ewidencyjnych: 348/2,112/55,113/6,
Położenie	ul. Wenus - ul. poprzeczna pomiędzy ul. Wilanowską i Julianowską
Właściciel	gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: w obszarze 4KUD W wyłożonym MPZP: 2KDL

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ul. Wenus, na odcinku między ul. Wilanowską i ul. Jutrzenki, o przeniesienie projektowanego szpaleru drzew na południową stronę ulicy Wenus, ewentualnie o uwzględnienie niskich nasadzeń alejowych - tj. 2 rzędów drzew gatunków nisko rosnących po każdej stronie drogi.

Uzasadnienie i uwagi:

Po południowej stronie ulicy Wenus zlokalizowane są 23 budynki w zabudowie szeregowej, posiadające niewielkie ogródki skierowane w stronę ul. Wenus. Ww. wymienione posesje posiadają ogrody tylko i wyłącznie od strony ulicy, a zatem ich użytkownicy nie mają alternatywy wypoczynku z innej strony posesji, jak również, że są one w większości zbyt małe (25-40 m kw.), aby ich właściciele mogli zrealizować nasadzenia żywopłotowe.

Nieuniknione wzmocnienie ruchu kołowego na planowanej ulicy Wenus – poprzez nadmierny hałas, kurz, a także spaliny – skutecznie uniemożliwi rodzinom mieszkającym w tych budynkach korzystanie z własnych ogrodów. Uwzględnienie nasadzeń po południowej stronie ulicy, przyczyniłoby się do zminimalizowania uciążliwości – tj. hałasu, kurzu i spalin – związanych z ruchem kołowym na tej ulicy.

Należy podkreślić, że budynki osiedla Mak Dom, położone po północnej stronie ul. Wenus, są znacznie bardziej oddalone, a od strony ul. Wenus mają zlokalizowane parkingi, jak również nie posiadają ogrodów bezpośrednio graniczących z ulicą. W tym przypadku wszelkie uciążliwości związane z ruchem ulicznym nie będą tak odczuwalne dla mieszkańców tych budynków.

Ulica Wenus byłaby również wyjątkowo odpowiednim oraz wysoce pożądanym miejscem do nasadzeń alejowych - taki zabieg uczyniłby z tej ulicy atrakcyjny ciąg spacerowy. W obecnej sytuacji ul. Wenus jest zaciszną ulicą i jedną z niewielu łączących Józefosław i Julianów. Jak dotąd była ulubioną trasą spacerową dla obydwu miejscowości. Stanowi także ważne dojście do linii autobusowych. Za stworzeniem w tym miejscu ciągu spacerowego przemawia również fakt, że miejsce to zlokalizowane w sąsiedztwie, skomasowanej na tym obszarze, zabudowy wielorodzinnej.

⁹ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 100-102

¹⁰ Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 37

Takie rozwiązanie byłoby również zgodne z postulatami wyśtosowanymi przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa* (2014). Autorka raportu właśnie dokładnie w tym miejscu sugeruje powstanie takiego ciągu pieszo-rowerowego¹¹. Raport ten został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławiu i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

Podsumowując, należy stwierdzić, że uwzględnienie nasadzeń po południowej stronie ulicy jest kwestią kluczową dla mieszkańców tych budynków, zarówno pod kątem zachowania dobrej jakości życia, jak i pod kątem zachowania prywatności, jak również w ramach ochrony zdrowia, tj. przed spalinami, kurzem i hałasem. Ponadto wprowadzenie nasadzeń alejowych w sugerowanym miejscu pozytywnie wpłynęłoby na atrakcyjność oraz ład przestrzenny całej okolicy i miejscowości. Odpowiedziałoby również na jasno postawione potrzeby mieszkańców. Przyczyniłoby się także do zmniejszenia potencjalnych uciążliwości, które w sposób nieunikniony pojawią się przy ul. Wenus, kiedy zostanie już ostatecznie wybudowana. Proponowany ciąg pieszo-rowerowy będzie stanowić też atrakcyjny łącznik pomiędzy Julianowem i Józefosławiem.

UWAGA NR 24.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	fragment działki o nr ew.: 348/8 oraz 348/6
Położenie	północna część MPZP Józefosław III
Właściciel	MAK DOM Sp. z o.o.
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: D11- UZ/M W wyłożonym MPZP: 2 ZPp oraz 7 MW

Treść uwagi:

Wnoskujemy o zmianę przeznaczenia terenów dla projektowanego obszaru 2ZPp na publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej/tereny parków i zieleńców (ZP) oraz o powiększenie ww. obszaru, poprzez „dociągnięcie“ go do ul. Wenus, tak aby z ulicy Wenus był on bezpośrednio dostępny dla wszystkich mieszkańców Józefosławia.

Uzasadnienie i uwagi:

Obszar planowania dla MPZP Józefosław III ma powierzchnię ok. 53 ha i jest w większości przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną. Łączna powierzchnia zaprojektowanych na tym obszarze terenów zieleni wynosi zaledwie ok. 1 ha, natomiast powierzchnia, zaprojektowanych terenów zieleni dostępnych publicznie, to ok. 0,6 ha. Stanowi to w przybliżeniu ok 1% powierzchni całego obszaru, a w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosi obecnie ok 3,6 m kw. na osobę, natomiast docelowo 0,82 m kw. na osobę¹². Uzyskane wskaźniki ogólnodostępnych terenów zieleni są drastycznie za niskie, ponieważ w przybliżeniu stanowią zaledwie jedną dziesiątą zalecanych standardów urbanistycznych, które obecnie powinny wynosić ok. 8 m kw. na mieszkańca¹³.

Postępujące zwiększanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również napływ mieszkańców, naruszy równowagę pomiędzy planowanymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a terenami zieleni oraz obniży chłonność terenów zieleni, co doprowadzi do obniżenia jakości życia mieszkańców i do utraty wartości ich nieruchomości.

Obszar planowania Józefosław III, to obszar, na którym dominuje zabudowa wielorodzinną. Jest to najbardziej zurbanizowana część Józefosławia o dużej gęstości zaludnienia. Większość mieszkańców, to młode rodziny z dziećmi. Na takim obszarze publicznie dostępne tereny zieleni szczególnie pożądane i niezbędne. Zaprojektowany przy ul. Jutrzenki jedyny skwer (1ZP) o przybliżonej powierzchni 0,6 ha jest stanowczo za mały dla tak dynamicznie rozwijającego się obszaru.

Reasumując, wnioskowana zmiana przeznaczenia ww. terenu na potrzeby publicznie dostępnej zieleni parkowej, jak również zapewnienie bezpośredniego dostępu do niego od strony ul. Wenus, jest niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ład przestrzenny i równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe i terenami przeznaczonymi pod zielen i przestrzeń publiczną. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym rozumieniu ekologicznym, jak i w kontekście zachowania, jakości życia mieszkańców w tej miejscowości, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów wypoczynkowych.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacji społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP, jak również odpowie na postulaty wyśtosowane przez dr Dorotę Mantey, w raporcie *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa* (2014), który to został wykonany na zamówienie gminy, w ramach prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni w Józefosławiu i Julianowie, na podstawie rzetelnie przeprowadzonych badań.

¹¹Mantey D. (2014) *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa*, s. 100-102

¹² Obecnie Józefosław liczy w przybliżeniu 12 000 mieszkańców, w tym 10 500 w Józefosławiu I i II, a 1500 w Józefosławiu III. Docelowo zakłada się nawet powyżej 36 000 mieszkańców w całej miejscowości, w tym 29 500 w Józefosław I i II oraz 6500 w Józefosław III (wg. informacji podanej przez planistę MPZP, dr Majdę, na zebraniu w dniu 30.11.2016)

¹³ Wg Dąbrowska-Milewska G. 2010. , *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych - wybrane zagadnienia* „Architecturae et Artibus”, nr 3, s. 17-31

UWAGA NR 25.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	ulica Jutrzenki położona na działkach o nr ewidencyjnych: 114/5, 115/6, 117/20, 118/16, 119/11
Położenie	ul. Jutrzenki na odcinku pomiędzy ul. Wenus i XXI w.
Właściciel	Gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: 6KUD W wyłożonym MPZP: 3KDL

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla ulicy Jutrzenki, na odcinku pomiędzy ul. Wenus i XXI w., o odstąpienie od zmiany klasy drogowej na drogę klasy lokalnej (KDL) oraz zachowanie dla tej ulicy dotychczasowej klasy drogi dojazdowej (KDD).

Uzasadnienie i uwagi:

Zmiana klasyfikacji drogi dla ulicy Jutrzenki na klasę drogi lokalnej doprowadzi do sytuacji, która spowoduje nadmierny ruch kołowy dla pojazdów korzystających ul. Wenus, skracających sobie drogę z Julianowa, a także z Konstancina-Jeziorny. Taki stan rzeczy doprowadzi do tranzytowego charakteru miejscowości, co negatywnie wpłynie na i tak już przeciążony pod względem komunikacyjnym Józefosław. Jako droga o klasie lokalnej, ulica Jutrzenki stanie się jedną z ważniejszych dróg w tej miejscowości. Taki charakter tej drogi nie jest przewidziany w SUiKZ, w którym jest ona oznaczona jedynie jako droga gruntowa. Studium przewiduje taką rolę jedynie dla równoległych ul. Osiedlowej, Ogrodowej ul. Wilanowskiej oraz ul. Julianowskiej, które są oznaczone jako ważniejsze drogi gminne. Ponadto po wschodniej stronie w/w ulicy zaprojektowany jest skwer, oznaczony jako 1ZP. Nadmierny ruch uliczny nie będzie sprzyjał wypoczynkowi w przewidzianym na tym obszarze parku. Podsumowując, należy podkreślić, że na użytek dojazdu do pobliskich osiedli, jak również na użytek lokalny, dotychczasowy dojazdowy charakter ul. Jutrzenki jest obecnie i będzie w przyszłości całkowicie wystarczający. Wystarczająca będzie zatem także jej klasyfikacja jako drogi dojazdowej.

UWAGA NR 26.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	od 112/22 do 112/88, 113/20 do 113/41
Położenie	droga poprzeczna między ul. Wilanowską a ul. Julianowską
Właściciel	Osiedle Saturna, wielu prywatnych właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: D1-M W wyłożonym MPZP: 4MN

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla obszaru 4MN o odstąpienie od nakazu stosowania ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w prześle oraz o dopuszczenie zastosowania ogrodzeń pełnych.

Uzasadnienie i uwagi:

W północnej części osiedla, od strony ulicy Wenus zlokalizowane są 23 budynki w zabudowie szeregowej, bezpośrednio graniczące z ul. Wenus, które posiadają niewielkie ogródki z wystawą północną.

Jednocześnie należy podkreślić, że ww. wymienione posesje posiadają ogrody tylko i wyłącznie od strony ulicy, a zatem ich użytkownicy nie mają alternatywy wypoczynku z innej strony posesji, jak również, że są one w większości zbyt małe (25-40 m kw.), aby ich właściciele mogli zrealizować nasadzenia żywopłotowe.

Przy wprowadzeniu nakazu stosowania ażurowych ogrodzeń, użytkownikom tak niewielkich ogródków zostałaby odebrana całkowicie prywatność w zakresie korzystania z własnych ogrodów.

Ponadto wzmożony ruch na planowanej ulicy Wenus – poprzez nadmierny hałas, a także spaliny – skutecznie uniemożliwiłby rodzinom mieszkającym w tych budynkach wypocinek we własnych ogrodach

Podsumowując, należy stwierdzić, że utrzymanie możliwości zastosowania ogrodzeń litych jest dla mieszkańców tych budynków kwestią kluczową, zarówno pod kątem zachowania dobrej jakości życia, jak i pod kątem zachowania prywatności, jak również w ramach ochrony zdrowia, tj. przed spalinami i hałasem. Taki stan rzeczy przełoży się również na obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym obszarze.

UWAGA NR 27.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	od 112/22 do 112/88 oraz od 113/20 do 113/41
Położenie	posesje zlokalizowane na osiedlu przy ul. Saturna
Właściciel	wielu prywatnych właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: D1-M W wyłożonym MPZP: 4MN

Treść uwagi:

Wnioskujemy dla obszaru 4MN o odstąpienie od ustaleń nakazujących stosowanie ogrodzeń o wysokości do 1,80 m od poziomu terenu oraz o dopuszczeniu stosowania ogrodzeń o dopuszczalnej, wg prawa budowlanego, wysokości do 2,2 m.

Uzasadnienie i uwagi:

W północnej części osiedla, od strony ulicy Wenus zlokalizowane są 23 budynki w zabudowie szeregowej, które posiadają niewielkie ogródki skierowane w stronę ul. Wenus.

Należy podkreślić, że ww. wymienione posesje posiadają ogrody tylko i wyłącznie od strony ulicy, a zatem ich użytkownicy mają alternatywy wypoczynku z innej strony posesji, jak również, że są one w większości zbyt małe (25-40 m kw.), aby ich właściciele mogli zrealizować nasadzenia żywopłotowe.

Przy wprowadzeniu nakazu stosowania niższych ogrodzeń, użytkownikom tak niewielkich ogródków zostałaby odebrana całkowicie prywatność w zakresie korzystania z ogrodów.

Ponadto nieuniknione wzmożenie ruchu kołowego na planowanej ulicy Wenus – poprzez nadmierny hałas, a także spaliny – skutecznie uniemożliwi rodzinom mieszkającym w tych budynkach korzystanie z własnych ogrodów. Taka sytuacja przyczyniłaby się do drastycznego pogorszenia jakości życia dla tych mieszkańców.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zachowanie możliwości zastosowania ogrodzeń o wysokości 2,20 m jest kwestią kluczową dla mieszkańców tych budynków, zarówno pod kątem zachowania dobrej jakości życia, jak i pod kątem zachowania prywatności, jak również w ramach ochrony zdrowia, tj. przed spalinami i hałasem. Taki stan rzeczy przełoży się również na obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym obszarze.

UWAGA NR 28.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław I i II oraz Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	obydwa obszary planowania Józefosław I, II oraz III
Położenie	obydwa obszary planowania Józefosław I, II oraz III
Właściciel	wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	obydwa obszary planowania Józefosław I, II oraz III

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zmianę lokalizacji terenu przeznaczanego pod dom kultury na bardziej centralny w stosunku do całej miejscowości.

Uzasadnienie i uwagi:

Projektowany dom kultury dla Józefosławia położony w okolicach skrzyżowania ul. Cyraneckiej i ul. Ogrodowej, zlokalizowany jest na obrzeżach wsi w najmniej zurbanizowanej okolicy, z daleka od szkoły i od osiedli wielorodzinnych. Jego lokalizacja na obrzeżu wsi nie spełnia warunków dostępności dla większości mieszkańców Józefosławia i będzie korzyścią raczej dla oddalonej od niego o 400 m, należącej do gminy Lesznowola, wsi Mysiadło lub adekwatnie warszawskiego Ursynowa, niż dla mieszkańców Józefosławia i Julianowa. Mieszkańcy Józefosławia musieliby pokonywać do niego odcinek drogi wynoszący powyżej 2,5 km (np. mieszkańcy ul. Wiktorii i os. Leśny Kwiat).

Przykładową proponowaną lokalizacją mogłaby być okolica skrzyżowania ul. Wilanowskiej z ulicą Cyraneckiej, przy którym to istnieją jeszcze niezabudowane działki, np. na terenie oznaczonym jako 9MN/U. Byłaby to dobrze skomunikowana i centralnie położona lokalizacja przy dwóch najbardziej uczęszczanych ciągach komunikacyjnych.

Kolejnym proponowanym miejscem dla lokalizacji takiego domu kultury to część obszaru położony pomiędzy ulicami: Wenus, XXI w, Jutrzenki oraz planowaną drogą 6 KDD. Ten obszar byłby również idealny dla zabezpieczenia miejsca pod przyszły dom kultury dla całej miejscowości Józefosław. Stanowi on najbardziej zurbanizowaną i zaludnioną część Józefosławia. Większość mieszkańców tego obszaru to młode rodziny z dziećmi. Jest to także centralnie położony, jak również dobrze skomunikowany teren, który pilnie potrzebuje takiego rozwiązania. Z takiej lokalizacji domu kultury mogliby korzystać zarówno liczni mieszkańcy całego Józefosławia, jak i mieszkańcy sąsiedniego Julianowa, którzy także są mieszkańcami gminy Piaseczno.

Podsumowując, wnioskowane zabezpieczenie terenu pod dom kultury w bardziej centralnej, w stosunku do całej miejscowości, lokalizacji jest niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju

Józefosławia w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości, a także doprowadzi do poprawy codziennej dostępności do terenów użytku publicznego.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacjach społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP. Będzie stanowił centralnie zlokalizowany teren użytku publicznego dla tej części Józefosławia, jak również dla graniczącego z obszarem planowania Julianowa.

UWAGA NR 29.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław I i II**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	planowania Józefosław I, II, III
Położenie	północny odcinek ul. Osiedlowej
Właściciel	gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W dotychczas obowiązującym MPZP: 2KDL W wyłożonym MPZP: 27KDD

Treść uwagi:

Wnoskujemy o przywrócenie klasyfikacji drogowej dla północnego odcinka ulicy Osiedlowej, oznaczonej w wyłożonym MPZP jako 27 KDD na drogę klasy lokalnej (KDL).

Uzasadnienie i uwagi:

Ulica Osiedlowa jest jednym z najważniejszych ciągów komunikacyjnych na osi (w przybliżeniu) północ-południe w miejscowości Józefosław. Taki stan rzezy uwzględnia również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Piaseczno (dalej „Studium“), w którym ul. Osiedlowa uwzględniona jest na całej swojej długości jako „ważniejsza droga gminna“. To oznacza, że jest to droga o istotnym znaczeniu na poziomie lokalnym i o równoważnym znaczeniu z ulicą Ogrodową, ul. Wilanowską i z ul. Julianowską – które w studium mają takie samo oznaczenie.

Zgodnie ze studium ul. Osiedlowa, na całej swojej długości, była uwzględniona w dotychczas obowiązującym MPZP jako droga klasy lokalnej i oznaczona symbolem 2 KDL.

Obniżenie klasyfikacji drogowej dla tego odcinka Osiedlowej na drogę klasy dojazdowej, będzie działaniem niezgodnym z zapisami studium. Taki zabieg nadmiernie obciąży pozostałe, równoległe do niej, ulice w tej miejscowości - czyli wspomniane ulice: Ogrodową, Wilanowską i Julianowską, co doprowadzi to do pogorszenia i tak już nieznośnej sytuacji komunikacyjnej w Józefosławiu. Nadmierny ruch kołowy, poprzez hałas i emisję spalin, negatywnie odbije się na jakości życia mieszkańców pozostałych, równoległych ulic oraz spowoduje spadek wartości ich nieruchomości.

Podsumowując, należy stwierdzić, że przywrócenie klasy drogi lokalnej na całej długości ul. Osiedlowej jest kwestią kluczową pod względem zgodności ze studium, jak również ze względu na jakość życia większości mieszkańców Józefosławia i stanowi rozwiązanie niezbędne dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, zachowania drożności komunikacyjnej i zachowania równowagi, w zakresie rozłożenia uciążliwości, pomiędzy poszczególnymi częściami tej miejscowości. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości.

UWAGA NR 30.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	125, 131/9, 131/3
Położenie	Osiedle Queens Garden, ul. Enklawy, Józefosław.
Właściciel	gmina
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W wyłożonym MPZP: 5KDL

Treść uwagi:

Wnoskujemy o wykreślenie z projektowanego MPZP drogi klasy lokalnej 5 KDL. Jako mieszkańcy Gminy Piaseczno, popieramy wniosek mieszkańców osiedla Queens Garden i wnosimy o wykreślenie drogi klasy lokalnej 5KDL wytyczonej przez działki numer 125 oraz 131/9 przez osiedle Queens Garden przy ul. Enklawy.

Uzasadnienie i uwagi:

1. Jest to bezzasadne wydawanie pieniędzy na drogę, która w żaden sposób nie rozwiąże problemów komunikacyjnych Józefosławia.
2. Nie postrzegamy jej jako potrzebnej dla poprawy komunikacji wsi.
3. Powstanie tej drogi jest działaniem na rzecz deweloperów i na szkodę mieszkańców.
4. Jedyną korzyść z jej istnienia odniesie tylko i wyłącznie deweloper, który na terenach istniejących obecnie magazynów przy ul. Julianowskiej i XXI wieku będzie mógł wybudować kolejne osiedle.
5. Jest to przykład niegospodarnego zarządzania budżetem. Gmina poniesie koszty ponad 500 pozwów ze strony mieszkańców, których dotyczy ta droga.

6. Koszt społeczny istnienia tej drogi będzie jeszcze wyższy - wypowiedzenie kredytów, zagrożenie życia i zdrowia najmłodszych mieszkańców, wykluczenie najsłabszych - dzieci i osób niepełnosprawnych.

UWAGA NR 31.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Numer11/36 Numer obrębu 141804_5.0019 Numer12/49 Numer obrębu 141804_5.0019
Położenie	ul. Oliwkowa (nr działki 11/36) i ul. Pachnącego Groszku (nr działki 12/49).
Właściciel	wielu prywatnych właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W wyłożonym MPZP: 25KDD

Treść uwagi:

Wykreślenie drogi 25KDD wytyczonej na bazie prywatnych dróg wewnętrznych ul. Oliwkowej (nr działki 11/36) i ul. Pachnącego Groszku (nr działki 12/49).

Uzasadnienie uwagi:

Planowana 25 KDD nie stanowi uzupełnienia istniejącej sieci dróg w Józefosławiu oraz w żaden sposób nie rozwiązuje komunikacyjnych problemów wsi Józefosław. Ulica Oliwkowa to prywatna droga dojazdowa wewnętrzna osiedla w zabudowie jednorodzinnej, natomiast w Projekcie Uchwały RM w Piasecznie w sprawie MPZP wsi Józefosław, ulica Oliwkowa bezprawnie została zakwalifikowana jako droga publiczna, która jest w posiadaniu Gminy. Istniejąca sieć dróg zapewnia wystarczającą komunikację w tej części Józefosławia, w której występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak konsekwencji w MPZP w zakresie różnej ilości połączeń drogowych między głównymi ulicami we wsi tj. Osiedlową, Ogrodową, Wilanowską i Julianowską. Ilość ta nie jest skorelowana z typem zabudowy czy ilością mieszkańców. Na odcinku Cyranecki – Działkowa między ulicami Osiedlową i Ogrodową zaplanowano dwukrotnie większą liczbę ulic łączących, niż w innych kwartałach Józefosławia – obok istniejącej już ulicy Krótkiej, zaprojektowano w nowym MPZP dodatkową ulicę 25KDD. Ponadto na 2017 r. zaplanowano przebudowę ul. Krótkiej oraz przedłużenie ul. Cyranecki do ul. Osiedlowej. W ostatnim kwartale 2016 r. wykonana została przebudowa ul. Osiedlowej polegająca na przekształceniu jej w ciąg pieszo-jezdny, co skutkowało spowolnieniem ruchu na tej ulicy oraz ograniczenie jej przepustowości. Projektowana 25KDD jest drogą prowadzącą donikąd, ponieważ brak jest dalszego jej ciągu czy planowanego przedłużenia zarówno po drugiej stronie ul. Osiedlowej jak i ul. Ogrodowej, co implikuje jej nieprzydatność dla ruchu tranzytowego z innych części Józefosławia. Wszystkie okoliczne działki w kwadracie: Osiedlowa – Działkowa – Ogrodowa – Krótka mają dostęp do już istniejących dróg publicznych.

UWAGA NR 32.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Numer 53/54 Numer obrębu 141804_5.0019 Numer 53/33 Numer obrębu 141804_5.0019 Numer 53/52 Numer obrębu 141804_5.0019
Położenie	Józefosław, Ul. Księżycowa
Właściciel	Bielscy, Palutkowie
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	W wyłożonym MPZP: 10 MN

Treść uwagi:

Zmienić przebieg linii rozgraniczających na w/w działkach przy ul. Księżycowej poprzez wytyczenie ich zgodnie z linią drogi a także w takim samym zakresie jak na pozostałej części ulicy tj. maksymalnie do 5 m.

Uzasadnienie uwagi:

Zaproponowany nowy przebieg linii rozgraniczającej, która wchodzi na połowę działek jest niczym nie uzasadniona. Takie zapisy powodują dużą utratę wartości nieruchomości oraz brak możliwości przebudowy lub rozbudowy budynku. Gmina musi się liczyć z pozwem o odszkodowanie z tytułu utraty wartości działek. Nie ma potrzeby w tym miejscu poszerzenia drogi, ponieważ na całej długości droga jest jednej szerokości. Droga obsługuje ruch wewnętrzny i nie wymaga korekt jak zaproponowane poprzez wyznaczenie nowych linii rozgraniczających. Dodatkowo przy posesjach znajduje się sięgacz umożliwiający sprawny ruch i manewry samochodów w pobliżu w/w działek.

UWAGA NR 33.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III

Uwaga dotyczy: całego ww. mpzp, w szczególności,

Nr nieruchomości w ewidencji gruntów	265,267,307, 308,309
Położenie	Józefosław
Właściciel/współwłaściciel	wg KW nr WA5M/00274768/4
Oznaczenie w mpzp	Dotyczy całego MPZP/ 12MN

Treść uwagi:

1. W stosunku do uchwał rady miejskiej zarówno w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp, bądź zmian mpzp, jak uchwał zatwierdzających mpzp należy wprowadzić bezwzględny nakaz stosowania prawa, a w szczególności Ustawy Kodeks cywilny, Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Ustawy prawo budowlane i innych;
2. W preambule uchwały dot. ww. mpzp usunąć brak odniesienia do poprzednio obowiązującej uchwały w postaci enumeratywnego wskazania wszystkich wnoszonych w nowym planie miejscowym zmian w stosunku do aktualnie obowiązującego.
3. W preambule uchwały usunąć brak wskazania powodu (z czyjego wniosku, w jakim zakresie) podejmowania uchwały zmieniającej mpzp.;
4. W preambule usunąć również brak wskazania numera porządkowego(kolejnego w zestawieniu dla całej gminy) uchwały rady miejskiej podejmowanej w sprawie mpzp dla terenu w granicach gminy piaseczyńskiej.
5. Usunąć z treści uchwał rady miejskiej fragmenty przepisów Ustaw i Rozporządzeń przepisanych do treści uchwały z błędami i omyłkami pisarskimi.
6. Dołączyć do treści uchwały jako jej integralnego elementu prognozę finansową związaną z zadaniami własnymi Miasta i Gminy wynikającymi z przyjęcia zmian mpzp.
7. Wyłączyć z treści uchwały w całości zapisy dotyczące terenu oznaczonego w projekcie uchwały symbolem 12MN.

Uzasadnienie uwagi:

Ww. punkty uwagi od 1 do 6 mają charakter porządkowy oraz rozjaśniający. Wynikają z zasad prawa oraz zasad dobrej administracji samorządowej.

Ad.1 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż w uchwale dot. zatwierdzenia mpzp znajdują się liczne i rażące naruszenia obowiązującego prawa.

Ad.2 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż usunięcie braku wskazania wszystkich wnoszonych zmian utrudnia konsultacje społeczne oraz wnoszenie uwag.

Ad.3 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż usunięcie tego braku poprzez precyzyjne wskazanie powodów jest uzasadnieniem podejmowanej uchwały. Samo przywołanie uchwały rady miejskiej z 2013r. (sprzed 4 już lat!) o przystąpieniu do sporządzania planu stanowi nieuzasadniony niedostatek przedmiotowej uchwały. Wskazanie bezpośrednich powodów wprowadzania zmian, uruchamiania procedury planistycznej, generującej przecież niemałe koszty społeczne i finansowe, wymaga uzasadnienia oraz ponownego przywołania na wstępie uchwały zatwierdzającej zmianę mpzp. Dla dobrego porządku należałoby takie zabiegi wykonać w stosunku do wszystkich obowiązujących aktualnie na terenie gminy i miasta uchwał mpzp.

Ad.4 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż takie wskazanie nie tylko uporządkuje listę obowiązujących planów miejscowych, ale także podkreśli skalę wykonanej pracy. Józefosław jest przecież tylko jedną, niedużą miejscowością w granicach gminy, a uchwała mpzp nr porządkowy 15 (!) dla Józefosławia nie oddaje skali w odniesieniu do całej „rozległej” gminy oraz miasta.

Ad.5 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż usunięcie popełnionych błędów i omyłek pisarskich powstałych przy przepisywaniu do treści uchwały rady miejskiej zapisów z Ustaw wyższego rzędu jest nie tylko konieczne, ale i uzasadnione zasadami dobrego gospodarowania¹⁴.

Ad.6 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż jest to wymóg ustawowy, potwierdzony rozporządzeniem właściwego ministerstwa. Wskazuje też na logikę oraz odpowiedzialność prowadzenia działalności samorządowej w zakresie zagospodarowania i planowania przestrzennego.

Ad.7 Uwaga zasługuje na uwzględnienie, gdyż teren oznaczony w mpzp symbolem 12MN jest w pełni zagospodarowany. Objęty ważnymi warunkami zabudowy oraz pozwoleniami na budowę.

UWAGA NR 34.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka ewidencyjna nr 53/13 obręb Józefosław TERYT:141804 5.0019
Położenie	Józefosław, ul. Księżycowa 27
Właściciel	Grażyna i Eugeniusz Giereło
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	1/Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem : 8MN 2/ Projektowana droga 32 KDD

¹⁴ Każdy taki błąd oznacza konieczność powtórzenia pełnej procedury planistycznej i naraża budżet gminy na nieuzasadnione koszty. Unika się również w taki sposób konieczności aktualizacji treści przepisanych (np. tych bez błędów i omyłek) z Ustaw i rozporządzeń do uchwały rady miejskiej zapisów, gdyż ewentualne zmiany prawa wyższego rzędu są odpowiednio aktualizowane i prowadzona jest (dotychczas taki panował zwyczaj i porządek konstytucyjny) ich kontynuacja.

Treść uwagi:

- 1/ Przesunięcie (zawężenie maksymalnie do 3 m) linii rozgraniczających w kierunku projektowanej drogi 32 KDD oraz po przeciwnej stronie działki w kierunku projektowanej drogi 39 KDD.
- 2/ Odstąpienie od zaprojektowania drogi 32 KDD.

Uzasadnienie uwagi

Na działce zaprojektowano 5 metrowej szerokości linie rozgraniczające z każdej strony. Dodatkowo pod planowaną drogę 32KDD przewidywane jest zabranie kolejnych 5m wzdłuż całej działki. Spowoduje to duże uszczuplenie powierzchni działki, znacznie ograniczy możliwości jej zabudowy i planowanego podziału w przyszłości. Już w dniu 21.11.2013 r. , w ustawowym terminie, został złożony wniosek o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy działki (zgodnie z poprzednim MPZP). Wniosek powyższy pozostał bez odpowiedzi do dnia dzisiejszego, nie został również uwzględniony w projekcie nowego MPZP.

Z opinii rzeczoznawcy d/s nieruchomości wynika jednoznacznie, że droga przebiegająca bezpośrednio przy ogrodzeniu, znaczne ograniczenia powierzchni działki oraz możliwości jej zabudowy znacząco wpłyną na obniżenie wartości całej nieruchomości.

UWAGA NR 35.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka ewidencyjna nr 348/6, 348/8
Położenie	Józefosław, ul. Wilanowska/ ul. Wenus
Właściciel	Mak Dom Sp. z o.o.
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7 MW

Treść uwagi:

Wnioskujemy wyłączenie niezabudowanej części obszaru 7 MW i o zmianę przeznaczenia dla tych terenów na tereny zabudowy jednorodzinnej (MN).

Uzasadnienie uwagi

Obszar planowania „Józefosław III” posiada powierzchnię ok 53 ha i przewidziany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Piaseczno (dalej „Studium”) jako obszar przeznaczony pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Wyłożony MPZP dla tego obszaru przewiduje pod zabudowę jednorodziną ok 14,7 ha. Natomiast łączna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną i wynosi 28 ha, co oznacza, że jest w przybliżeniu dwukrotnie wyższa niż powierzchnia przewidziana dla zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze. Należy zatem stwierdzić, że wyłożony MPZP preferuje na tym obszarze planowania zabudowę wielorodzinną – co jest niezgodne ze „Studium”. Obszar „Józefosław III” stanowi najbardziej zurbanizowaną część Józefosławia o dużej gęstości zaludnienia. W takiej sytuacji utworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną doprowadzi do przeludnienia tego obszaru i będzie skutkowało zatorem komunikacyjnym. Doprowadzi również do dalszego pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co przełoży się na obniżenie potencjału retencyjnego i zwiększenie zagrożenia miejscowych zalań, które regularnie występują na tych terenach, w tym w szczególności na terenie 7 MW, na którym występują grunty pochodzenia organicznego - tzw. Namuły (źródło; opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Piaseczno). W rezultacie wyżej wymienione sytuacje doprowadzą do obniżenia wartości nieruchomości na tym obszarze.

Reasumując, wnioskowana zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy jednorodzinnej jest kluczowa dla zapewnienia szeroko rozumianego interesu publicznego, a także w kontekście zapewnienia minimalnych standardów urbanistycznych, wprowadzenia ładu przestrzennego i zachowania równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinnie. Przyczyni się to również do zapewnienia zrównoważonego rozwoju Józefosławia – zarówno w szeroko rozumianym rozumieniu ekologicznym, jak i w kontekście zachowania jakości życia mieszkańców w tej miejscowości.

Takie rozwiązanie pokryje również potrzeby mieszkańców tej miejscowości, które tłumnie i jasno zostały wyartykułowane podczas konsultacji społecznych w sprawie wyłożonych planów MPZP.

UWAGA NR 36.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

Uwaga dotyczy:

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	47/91
położenie	Osiedle Śnieguliczki
właściciel	Osoby prywatne, Wspólnota mieszkaniowa Śnieguliczki
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	45 KD _{PR}

Treść uwagi:**Likwidacja w całości drogi pieszo-rowerowej o symbolu 45 KD_{PR}****Uzasadnienie uwagi:**

Szanowni Państwo, jesteśmy właścicielami mieszkania któremu ma zostać odebrany ogródek.

Decydując się na przeprowadzkę do Józefosławia liczył się dla nas nie rozkład pokoi w naszym mieszkaniu, ale możliwość kontaktu z naturą. Możliwość posiadania ogródka zdecydowała o tym, że zdecydowaliśmy się osiedlić na naszej wsi. Teraz ten ogródek miałby zostać nam odebrany po to by powstała (kolejna w naszej okolicy) ścieżka pieszo-rowerowa. W naszej okolicy jest dużo terenów rekreacyjnych, od naszego osiedla jest 1 km do lasu Kabackiego. Każdy kto chciał spacerować, jeździć na rowerze, biegać itp. ma takie możliwości. Nie trzeba w tym celu odbierać nam naszej własności. Wywłaszczenie mieszkańców po to by powstały kolejne tereny rekreacyjne jest po prostu nie ludzkie.

Szanowni Państwo prosimy o zmianę projektu zagospodarowania i likwidacja w całości drogi pieszo-rowerowej o symbolu 45 KD_{PR}

Poniżej szczegółowe uzasadnienie:

- Planowana droga pieszo-rowerowa o symbolu 45 KD_{PR} została zaprojektowana na terenie osiedla Śnieguliczki zabierając około 3 m szerokości prywatnych urządzonych ogródków, co przekłada się na zmniejszenie ich powierzchni o kilkanaście m². Dotyczy to 13 lokali, w niektórych przypadkach zabierając całą część zieloną ogródka. W związku z powyższym niemożliwe stanie się korzystanie z niego.
- Planowana droga pieszo-rowerowa znajduje się na miejscach postojowych zlokalizowanych na terenie osiedla, które zostały wykupione przez mieszkańców, ich relokacja w inne miejsce na terenie osiedla jest niemożliwa. W związku z powyższym zostanie uniemożliwione parkowanie samochodów na terenie ogrodzonego osiedla.
- Konieczność wywłaszczenia mieszkańców z urządzonych ogródków, a więc roślinności i towarzyszących małych zabudowań, jak również ww. miejsc postojowych, będzie wymagało wypłaty odszkodowań, a nie ma takiej pozycji w skutkach finansowych uchwalenia planu.
- Realizacja ścieżki o takim przebiegu na tym odcinku nie ma uzasadnienia, ponieważ nie towarzyszy żadnemu powiązaniu np. z terenami rekreacyjnymi, zaczyna się przy ul. Cyraneczki a ostatecznie włącza się do ul. Wilanowskiej. Planowana przebudowa ulicy Wilanowskiej zawiera ścieżkę rowerową, a zatem w odległości 300 m będzie równoległe połączenie pieszo-rowerowe z ul. Cyraneczki. Szczególnie, że nie ma kontynuacji tejże ścieżki po drugiej stronie ulicy Cyraneczki na terenie Osiedla Magnolii.
- Ścieżka rowerowa posiada długość jedynie ok. 130 m, dalej znajduje się projektowana ślepa droga dojazdowa 22 KD. Droga ta wg zapisów planu nie uwzględnia ścieżki rowerowej w swojej szerokości.
- Konieczność przebudowy sieci elektrycznej zewnętrznej znajdującej się na słupach wchodzących w światło ścieżki, skablowania jej do gruntu, co podroży koszty realizacji ścieżki.
- Spadek wartości nieruchomości w związku z zajęciem ogródków lub ich znacznej części. Część mieszkań jest finansowana kredytem – co naraża na powtórny wycenę przez banki, co przy spadku wartości nieruchomości w stosunku do ceny zakupu naraża właścicieli na konieczność złożenia dodatkowych zabezpieczeń.
- Obniżenie komfortu życia i wypoczynku, zakłócanie miru domowego, zwiększenie hałasu, zaśmiecanie posesji.
- Obniżenie warunków bezpieczeństwa, obecnie nieruchomości graniczy bezpośrednio z innymi domami jednorodzinnymi, przy ogólnodostępnej ścieżce osoby niepowołane zyskują łatwiejszy dostęp do osiedla i pojedynczych posesji.
- Osiedle po zmianach nie spełni wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, a znajduje się w niecce zalewowej i jest jednym z najniższych położonych osiedli w Józefosławiu, podczas ulewnych deszczów występują trudności z odprowadzeniem wody opadowej.

UWAGA NR 37.**Nazwa projektu planu:**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

Uwaga dotyczy:

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka 351/36 nr obrębu 141804_5.0019 oraz inne nieruchomości na terenie osiedla Le Village (teren obecnego obszaru 10MN)
Położenie	Józefosław, os. Le Village – wjazd od ul. Cyraneczki
Właściciel	Współwłasność właścicieli nieruchomości na os. Le Village oraz różni właściciele nieruchomości odrębnych (os. Le Village)
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Obecnie 4KDD Planowany 9KDL

Treść uwagi:

- Utrzymanie kategorii drogi dojazdowej dla planowanej drogi **9KDL** (w obecnie obowiązującym planie oznaczonej jako **4KDD**)
- Przeniesienie planowanego w ciągu drogi **9KDL** (obecnie **4KDD**) rowu odwadniającego z jej strony południowej na stronę północną
- Wykreślenie z planu rezerwy pod dopuszczalną w przyszłości drogę do projektowanej ulicy **9KDL**, wyrysowanej w podkładzie geodezyjnym dla fragmentu obszaru **21MN** położonego pomiędzy działkami nr **351/186**, numer obrębu: 141804_5.0019 (ul. Prowansji 16) oraz **351/263**, numer obrębu: 141804_5.0019 (ul. Prowansji 14B), stanowiącego obecnie wewnętrzny teren zielony na os. Le Village.

4. Wykreślenie z planu rezerwy pod dopuszczalny w przyszłości chodnik do ul. Wakacyjnej, wyrysowanej w podkładzie geodezyjnym dla fragmentu obszaru **21MN** położonego pomiędzy działkami nr **351/175**, numer obrębu: 141804_5.0019 (ul. Bretanii 7I) oraz **351/188**, numer obrębu: 141804_5.0019 (ul. Bretanii 9), stanowiącego obecnie wewnętrzny teren zielony na os. Le Village.

Uzasadnienie uwagi:

Projektowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga **9KDL** umieszczona jest w ciągu istniejącej obecnie drogi **4KDD**. W aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego droga ta ma kategorię drogi dojazdowej, a wyznaczona dla niej nieprzekraczalna linia zabudowy nie narusza w żaden sposób granic osiedla Le Village. Funkcję drogi lokalnej spełnia natomiast droga **7KDL**. W projekcie nowego planu kategoria drogi **4KDD** została podwyższona do poziomu drogi lokalnej oznaczonej jako **9KDL**, a **nieprzekraczalna linia zabudowy przecina szereg działek prywatnych domów położonych w północnej części osiedla Le Village. Co więcej w niektórych miejscach linia ta koliduje z już istniejącą zabudową jednorodziną w obrębie działek nr. 351/235 oraz 351/207.**

Podwyższenie kategorii drogi, a w związku z tym jej dopuszczalnej szerokości oraz przepustowości spowoduje dodatkowo zwiększoną uciążliwość dla mieszkańców części domów na os. Le Village, wynikającą z umieszczenia drogi lokalnej tuż za ogrodzeniem ich ogródków. Ograniczona szerokość pasa drogowego nie pozwoli na skuteczne odgrodzenie tych działek od hałasu oraz zanieczyszczeń charakterystycznych dla drogi tej kategorii. Dodatkowo planowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy grozi ograniczeniem funkcjonalności prywatnych działek części mieszkańców osiedla co może skutkować roszczeniami w stosunku do gminy wynikającymi z art. 36.1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Dlatego wnoszę o utrzymanie dla projektowanej drogi **9KDL** obecnej kategorii drogi dojazdowej.

W pasie drogi **9KDL**, po jej południowej stronie projektowany jest odkryty rów odwadniający. Niestety jego umiejscowienie po stronie południowej uniemożliwi odbiór nadmiaru wód z rowu przez kanalizację drogi **9KDL**. Jest to spowodowane spadkiem terenu w kierunku południowym. **Przeniesienie rowu na stronę północną ograniczy ewentualne podtapianie ogródków części domów os. Le Village**, ponieważ nadmiar wody z rowu będzie mógł zostać przejęty jeszcze przez kanalizację w ciągu ulicy **9KDL**. Dlatego wnioskuję o przeniesienie rowu z południowej na północną stronę drogi.

Na podkładzie geodezyjnym w projekcie planu w obszarze **21MN** pomiędzy działkami nr **351/186** oraz **351/263** zarysowany jest ciąg drogi dopuszczalnej w przyszłości, łączącej wewnętrzny układ komunikacyjny os. Le Village z planowaną drogą **9KDL** (obecnie **4KDD**). W chwili obecnej w tym miejscu znajduje się zagospodarowany skwer zieleni co jest zgodne z projektem osiedla Le Village przedstawianym jego mieszkańcom w chwili zakupu domów, a także dopuszczonym do realizacji na podstawie pozwolenia na budowę (*Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007 roku*). Dodatkowo w układzie komunikacyjnym osiedla istnieje już zaprojektowana i wybudowana droga łącząca je z drogą **9KDL** usytuowana pomiędzy działkami **351/207** oraz **351/183**. **Wnoszę o zatwierdzenie istniejącego stanu faktycznego** i usunięcie z mapy geodezyjnej dla nowego planu rezerwy dla dopuszczalnej drogi pomiędzy działkami **351/186** (ul. Prowansji 16) oraz **351/263** (ul. Prowansji 14B) jako kolidującej z terenem zielonym osiedla, a także zbędnej w sytuacji wykonanej już drogi łączącej układ komunikacyjny osiedla z drogą **9KDL**.

Na podkładzie geodezyjnym w projekcie planu w obszarze **21MN** pomiędzy działkami nr **351/175**, oraz **351/188**, zarysowany jest ciąg dopuszczalnego w przyszłości chodnika, łączącego wewnętrzny układ komunikacyjny os. Le Village z ul. Wakacyjna. W chwili obecnej w tym miejscu znajduje się zagospodarowany skwer zieleni co jest zgodne z projektem osiedla Le Village przedstawianym jego mieszkańcom w chwili zakupu domów, a także dopuszczonym do realizacji na podstawie pozwolenia na budowę (*Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007 roku*). **Wnoszę o zatwierdzenie istniejącego stanu faktycznego** i usunięcie z mapy geodezyjnej dla nowego planu rezerwy pod dopuszczalny chodnik pomiędzy działkami **351/175**, (ul. Bretanii 7I) oraz **351/188**, (ul. Bretanii 9) jako kolidującej z terenem zielonym osiedla oraz zbędnej dla realizacji potrzeb mieszkańców zamkniętego i ogrodzonego os. Le Village.

UWAGA NR 38.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

Uwaga dotyczy:

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka 351/36 nr obrębu 141804_5.0019 oraz nieruchomości na terenie osiedla Le Village (teren obecnego obszaru 10MN)
położenie	Józefosław, os. Le Village – wjazd od ul. Cyraneckiej
właściciel	Współwłasność właścicieli nieruchomości na os. Le Village oraz różni właściciele nieruchomości odrębnych (os. Le Village)
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Obecnie 10 MN. Planowany 21MN, 8ZP, 9ZP, 6Zpp

Treść uwagi:

1. **Wykreślenie obszaru 21MN z zapisów §17 4 a) projektowanego MPZP określającego obowiązek zapewnienia ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów.**

Uzasadnienie uwagi:

Projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar **21MN** obejmuje w swej przeważającej części teren osiedla Le Village. Jest to osiedle całkowicie ukończone, zamknięte oraz ogrodzone. Teren wchodzący w obecnym MPZP w skład obszaru oznaczonego jako **10MN** - jest w pełni zagospodarowany, objęty ważnymi warunkami zabudowy oraz pozwoleniami na budowę. Projekt osiedla

zakładający spójną realizację urbanistyczno-krajobrazową został w istniejącej formie zatwierdzony i dopuszczony do realizacji na podstawie zapisów obecnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław (*Uchwała Nr 188_IX_2007*) oraz osobnego pozwolenia na budowę (*Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007 roku*).

Tereny wspólne osiedla (w tym drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, portiernie i boisko) stanowią współwłasność prywatną właścicieli poszczególnych nieruchomości w ramach osiedla, drogi wewnętrzne nie są drogami gminnymi a prywatnymi, umożliwiającymi dojazd do poszczególnych domów. Tereny wspólne utrzymywane są za pieniądze prywatnych właścicieli domów w osiedlu LeVillage. Jako mieszkańcy tego – wybudowanego zgodnie z prawem jako zamknięte – kameralnego i unikalnego osiedla, nie wyrażamy zgody na narzucenie nam nakazu zapewnienia ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów. Zmieniłoby to drastycznie istniejący charakter osiedla, zwiększyło koszty jego utrzymywania, zmniejszyło wartość naszych działek i domów, a także pogorszyło standardy bezpieczeństwa i jakość życia mieszkańców. Nie wyrażamy zgody na przymusowe otwarcie osiedla i odgórne udostępnienie wszystkim chętnym wybudowanych za nasze pieniądze placów zabaw (przewidzianych dla ograniczonej liczby korzystających), boiska, dróg, zagospodarowanych za nasze pieniądze terenów zielonych, które co miesiąc utrzymywane są z funduszy mieszkańców osiedla.

Zapis wprowadzony w **§17 4 a)** planu wprowadza obowiązek zapewnienia ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów, co implikuje między innymi następujące konsekwencje:

- a) Udostępnienie terenów osiedla dla osób postronnych włącznie z jego częściami wspólnymi (urządzone i utrzymywane za pieniądze prywatnych właścicieli tych terenów: place zabaw, tereny zielone, boisko), ogródkami przed domami mieszkańców oraz częściami działek prywatnych właścicieli. Osiedle zostało zaprojektowane w taki sposób, że nie istnieje żadna fizyczna możliwość odgródzenia ogródka położonego przed domami z powodu niewystarczającej przestrzeni. Każda osoba postronna która dostanie się na teren osiedla może w prosty i szybki sposób podejść bezpośrednio pod okna domu czym będzie naruszać mir domowy właścicieli. Ograniczeniu tego zjawiska służyło do tej pory zamknięcie osiedla i ograniczenie liczby osób postronnych przebywających na jego terenie wyłącznie do gości mieszkańców osiedla, nad którymi każdy mieszkaniec zobowiązany był sprawować kontrolę.
- b) Niebezpieczeństwo poważnych zdarzeń drogowych na terenie dróg osiedla, które obecnie jako osiedlowe drogi wewnętrzne, a nie gminne - nie podlegają większości przepisów kodeksu ruchu drogowego. Przykładem tego są „ronda” zaprojektowane na osiedlu, które nie są rondami w znaczeniu Kodeksu Drogowego, a skrzyżowaniami równorzędnymi, co powoduje wiele niebezpiecznych sytuacji w przypadku osób nieprzywykłych na co dzień do zasad poruszania się po osiedlu. Udostępnienie dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerzystów spoza osiedla może szczególnie w przypadku tych ostatnich grozić wystąpieniem niebezpiecznych zdarzeń drogowych.
- c) Zerwanie nieformalnego kontraktu zawartego pomiędzy mieszkańcami a władzami samorządowymi, wynikającego z wydania przez te władze prawomocnego pozwolenia na budowę (Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007) **zamkniętego** osiedla Le Village w obecnym obszarze **10MN**, a więc zatwierdzającego jego stan w obecnej formie oraz postaci. Taki projekt osiedla był prezentowany późniejszym nabywcom nieruchomości przez wykonawcę osiedla firmę Bouygues Immobilier Polska Sp z.o.o i był jednym z kluczowych czynników decydujących o zakupie domu na tym osiedlu przez większość jego mieszkańców.
- d) Całkowite i jednostronne przerzucenie na mieszkańców os. Le Village kosztów, ryzyka oraz odpowiedzialności za zdarzenia wynikłe z udostępnienia części prywatnej działki **351/36**, stanowiącej części wspólne osiedla, a także indywidualnych działek prywatnych (przedogródki) osobom spoza osiedla, co stoi w całkowitej sprzeczności z przyjętymi zasadami współżycia społecznego i dobrego sąsiedztwa. Stosując analogiczne podejście można hipotetycznie nakazać otwarcie wszystkich prywatnych gospodarstw we wsi Józefosław dla ruchu pieszego i rowerowego.
- e) Zwiększenie ryzyka uszkodzeń prywatnych samochodów mieszkańców osiedla parkujących obecnie w ciągu dróg osiedlowych. Powoduje to zmniejszenie dostępnego światła drogi, a także dostępnej szerokości chodników. Ponieważ drogi wewnętrzne nie podlegają przepisom Kodeksu Drogowego, mieszkańcy nie są zobowiązani do zachowywania minimalnej szerokości chodnika dostępnej dla ruchu pieszego. Zważywszy na wąskie drogi oraz chodniki na osiedlu przy zwiększonym ruchu pieszym i rowerowym grozi to bezpośrednio zwiększonym ryzykiem uszkodzenia mienia prywatnego.
- f) Natychmiastowe i znaczne obniżenie wartości innych nieruchomości prywatnych położonych w obrębie os. Le Village, mających do tej pory **ustanowione notarialnie wyłączne prawo do korzystania z działki 351/36** położonej całkowicie w obrębie obszaru **10MN** w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego. Skutkować to może **automatycznie roszczeniami regresowymi właścicieli tych nieruchomości w stosunku do organu uchwalającego nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**. Takie prawo wynika bezpośrednio z art. 36. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w brzmieniu: **„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:**

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Dodatkowo właściciele innych nieruchomości na osiedlu mogą **wystąpić do gminy z powództwem cywilnym o dodatkową rekompensatę utraty wartości ich nieruchomości** z tytułu utraty unikalnego obecnie oraz ekskluzywnego charakteru os. Le Village. Ponieważ osiedle to obejmuje obecnie 233 nieruchomości o wartości przekraczającej średnio 1 mln PLN, przy założeniu min. 10% spadku wartości domu, koszt wypłaty takich rekompensat spowodowanych wprowadzeniem wspomnianego w tej uwadze zapisu obecnie ustalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław może zdecydowanie przekraczać kwotę **20 mln PLN**, co jest kwotą znaczną dla budżetu gminy, co z kolei może być również **uznane za niegospodarność i świadome działanie na szkodę gminy oraz jej mieszkańców**.

Jednocześnie nadmieniam iż analogiczny zapis MPZP określający obowiązek zapewnienia ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów nie występuje dla obszarów **10MNE, 11MNE ani 12MNE**, położonych na północ, ani też obszaru **13MNE**

położonego na wschód od obszaru 21MN. W związku z tym otwarcie obszaru 21MN nie poprawi w żaden sposób komunikacji na osi pn-pd, ani wsch-zach, ponieważ przejścia będą kończyć się za os. Le Village. Taki zapis natomiast w znaczny sposób pogorszy komfort mieszkańców obecnie zamkniętego os. Le Village. Obecny ruch na osi pn-pd jest w wystarczający sposób obsługiwany przez ciąg pieszo rowerowy w osi planowanej drogi 10KDL. Natomiast ruch pieszo rowerowy w osi wsch-zach jest w wystarczający sposób rozprowadzany przez istniejącą ul. Cyranecki z wygodnym chodnikiem oraz ścieżką rowerową, a także planowaną drogę 9KDL. Reasumując **nie istnieje żaden racjonalny powód dla nakazywania obowiązku zapewnienia ogólnodostępnych przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów w obszarze 21MN w obrębie zajmowanym przez os. Le Village**, ponieważ biorąc pod uwagę przytoczoną powyżej argumentację nie będzie stanowiło to żadnych istotnych korzyści dla mieszkańców wsi Józefosław.

UWAGA NR 39.

Nazwa projektu planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław

Uwaga dotyczy:

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Działka 351/36 nr obrębu: 141804_5.0019
Położenie	Józefosław, os. Le Village – wjazd od ul. Cyranecki
Właściciel	Współwłasność prywatna właścicieli nieruchomości na os. Le Village (obecnie 10MN)
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Obecnie 10 MN. PPlanowany 21MN, 8ZP, 9ZP, 6ZPp

Treść uwagi:

1. Usunięcie z projektu planu i rezygnacja z wprowadzania nowego obszaru **8ZP** jako położonego w całości w obszarze działki **351/36**, stanowiącej wyłączną własność wszystkich mieszkańców os. Le Village
2. Zmniejszenie planowanego obszaru **9ZP** poprzez wyłączenie z niego w całości terenu działki **351/36 oraz innych działek** stanowiących wyłączną własność wszystkich mieszkańców os. Le Village
3. Usunięcie z projektu planu i rezygnacja z wprowadzenia nowego obszaru **6ZPp**, położonego w całości w obszarze działki **351/36**, stanowiącej wyłączną własność wszystkich mieszkańców os. Le Village

Uzasadnienie uwagi:

Obszar działki **351/36** jest obszarem części wspólnych, będącym w wyłącznym współposiadaniu wszystkich mieszkańców os. Le Village. Jest to osiedle całkowicie ukończone, zamknięte oraz ogrodzone. Projekt osiedla zakładający spójną realizację urbanistyczno-krajobrazową został w istniejącej formie zatwierdzony i dopuszczony do realizacji na podstawie zapisów obecnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław (*Uchwała Nr 188_IX_2007*) oraz osobnego pozwolenia na budowę (*Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007 roku*). Objęcie w procedowanym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów działki **351/36** projektowanymi obszarami **8ZP, 9ZP** oraz **6ZPp** implikuje między innymi następujące konsekwencje:

- a) Rozbicie spójności osiedla objętego obecnie jednolitym obszarem **10MN**. Spowoduje to utrudnienia w zarządzaniu częściami wspólnymi przez Stowarzyszenie Mieszkańców os. Le Village, a w prostej konsekwencji wzrost kosztów takiego zarządzania przeniesiony bezpośrednio i wyłącznie na mieszkańców osiedla.
- b) Naruszenie praw nabytych mieszkańców osiedla oraz narzucenie nieistniejących obecnie ograniczeń w użytkowaniu posiadanych przez mieszkańców os. Le Village terenów wspólnych w obrębie działki **351/36** wynikających z **§28** oraz **§29** nowego planu w szczególności:
 - a. Zakazu grodenia obszarów w przyszłości wynikającego z zapisów **§28. pkt 3), §29. pkt.3)**
 - b. Zakazu lokalizowania dodatkowych obiektów kubaturowych wynikającego z zapisów **§28. pkt 3), §29. pkt.3)**
 - c. Zakazu wjazdu dla pojazdów samochodowych wynikającego z zapisów **§28. pkt 4), §29. pkt.4)**
 - d. Dodatkowych ograniczeń wynikających z zapisów **§28. pkt 2), §29. pkt.2)**
 - e. Wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w otoczeniu obszarów **8ZP** oraz **9ZP** w obrębie prywatnych ogródków przydomowych części domów os. Le Village.
- c) Zerwanie nieformalnego kontraktu zawartego pomiędzy mieszkańcami a władzami samorządowymi, wynikającego z wydania przez te władze prawomocnego pozwolenia na budowę (*Nr 578/07 z dnia 05 kwietnia 2007*) zamkniętego osiedla Le Village korzystającego z działki 351/36, a więc zatwierdzającego jego stan w obecnej formie oraz postaci. Taki projekt osiedla był prezentowany późniejszym nabywcom nieruchomości przez wykonawcę osiedla firmę Bouygues Immobilier Polska Sp z o.o i był jednym z kluczowych czynników decydujących o zakupie domu na tym osiedlu przez większość jego mieszkańców.
- d) Niemożliwość spełnienia zapisów procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów **8ZP, 9ZP, 6ZPp** bez konieczności daleko idącej ingerencji w obecny stan osiedla oraz ponoszenia dużych kosztów przez jego mieszkańców, w szczególności:
 - a. Konieczności likwidacji istniejących obecnie miejsc parkingowych przeznaczonych wyłącznie dla mieszkańców osiedla w obrębie obszaru **8ZP**;
 - b. Konieczności likwidacji istniejących obecnie miejsc postojowych dla ciężkiego sprzętu do obsługi technicznej osiedla w obrębie osiedla **9ZP**;
 - c. Konieczności likwidacji jedynych miejsc wyznaczonych w obrębie osiedla do zrzucania nadmiarowego śniegu pochodzącego z odśnieżania wewnętrznych dróg osiedla zimą w obrębie obszarów **8ZP** oraz **9ZP**;

- d. Konieczności wyposażenia prywatnego zbiornika wyrównawczego istniejącego w obrębie obszaru **9ZP**, a gromadzącego nadmiar wód opadowych z wewnętrznych dróg osiedlowych, w odpowiednie urządzenia filtrujące i fitosanitarne odpowiednie dla roślinności istniejącej powszechnie w obszarach zieleni parkowej;
- e. Konieczności rozbiórki/adaptacji budynku gospodarczego przy ul. Prowansji 2D który na niektórych wersjach planu znajduje się częściowo w obrębie obszaru **9ZP**, a częściowo w obrębie pasa drogowego przylegającej drogi **15KDD**. Budynek ten służy obecnie wyłącznym celom prywatnym mieszkańcom os. Le Village (siedziba ochrony osiedla), a także celom statutowym Stowarzyszenia mieszkańców os. Le Village. Umieszczenie w/w budynku w strefie **9ZP** uniemożliwi wypełnianie obecnych funkcji tego budynku.
- f. Konieczności rozbiórki zabudowy istniejącej obecnie w prywatnych ogródkach właścicieli domów przylegających do obszarów **8ZP** oraz **9ZP** przekraczających wyznaczoną w nowym planie nieprzekraczalną linię zabudowy. Ograniczy też zdecydowanie możliwość zmian aranżacji tych ogródków w przyszłości.
- e) Całkowite i jednostronne przerzucenie na mieszkańców os. Le Village kosztów, ryzyka oraz odpowiedzialności za zdarzenia wynikłe z udostępnienia części prywatnej działki **351/36** osobom spoza osiedla, co stoi w całkowitej sprzeczności z przyjętymi zasadami współżycia społecznego i dobrego sąsiedztwa. Stosując analogiczne podejście można hipotetycznie nakazać otwarcie wszystkich prywatnych gospodarstw we wsi Józefosław, a także wyznaczenie w ich obrębie arbitralną decyzją obszarów pod zielenią parkową lub urządzoną. **Takie działanie zdecydowanie przekracza przyjęty zakres kompetencyjny urzędu uchwalającego MPZP.**
- f) Natychmiastowe i znaczne obniżenie wartości innych nieruchomości prywatnych położonych w obrębie os. Le Village, mających do tej pory **ustanowione notarialnie wyłączne prawo do korzystania z działki 351/36** położonej całkowicie w obrębie obszaru **10MN** w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego. Skutkować to może automatycznie **roszczeniami regresowymi właścicieli tych nieruchomości w stosunku do organu uchwalającego nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**. Takie prawo wynika bezpośrednio z art. 36. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w brzmieniu: „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*
- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
 - 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*”

Dodatkowo właściciele innych nieruchomości na osiedlu mogą **wystąpić do gminy z powództwem cywilnym o dodatkową rekompensatę utraty wartości ich nieruchomości** z tytułu utraty unikalnego obecnie oraz ekskluzywnego charakteru os. Le Village. Ponieważ osiedle to obejmuje obecnie 233 nieruchomości o wartości przekraczającej średnio 1 mln PLN, to przy założeniu min. 10% spadku wartości domu, koszt wypłaty takich rekompensat spowodowanych włączeniem działki **351/36** do obszarów **8ZP, 9ZP** oraz **6ZPp** obecnie ustalane miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław może przekraczać znacznie kwotę **20 mln PLN**, co jest kwotą znaczną dla budżetu gminy, co z kolei może być również **uznane za niegospodarność i świadome działanie na szkodę gminy oraz jej mieszkańców.**

Jednocześnie nadmieniam, iż wyróżnienie obszaru **9ZP** w rozszerzonym wariantcie obejmującym znaczną część działki **351/36** oraz obszarów **8ZP** i **6ZPp**, **położonych całkowicie w obrębie działki 351/36** w żaden sposób nie wynika bezpośrednio z obowiązującego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gm. Piaseczno, a na północny wschód od os. Le Village znajduje się dużo niezabudowanych obszarów możliwych do realizacji celów leżących u podstaw wyznaczenia stref **8ZP, 9ZP** oraz **6ZPp**. Dodatkowo na wysokości obszaru os. Le Village, w/w studium nie ingeruje w żaden sposób w spójny obszar działki **351/36** położonej całkowicie w strefie zabudowy mieszkaniowej, ograniczając obszar terenów zielonych jedynie do wąskiego pasa wzdłuż kanału Jeziorki, pokrywającego się z planowanym obecnie ciągami pieszo-rowerowymi **46KDPR** oraz **47KDPR**.

Brak jest więc podstaw do ingerowania w spójność działki 351/36 oraz innych działek położonych w obrębie os. Le Village umieszczonych w obecnie istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław w jednolitym obszarze 10MN.

Wnoszę o zmniejszenie obszaru **9ZP** w taki sposób, aby nie ingerował w obszar działki **351/36** oraz innych działek w obrębie os. Le Village, a także o całkowitą rezygnację z wyznaczania obszarów **8ZP** i **6ZPp** jako położonych całkowicie w obrębie zamkniętego osiedla, a więc obszarów zbędnych do realizacji potrzeb społeczności os. Le Village, a wprowadzających niepotrzebnie dodatkowe ograniczenia dla mieszkańców tego osiedla.

UWAGA NR 40.

Nazwa projektu planu:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi **Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Teren całego Józefosławia objętego opracowaniem
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Cały zakres objęty MPZP

Treść uwagi:

Treść uwagi: 1. Wnosimy uwagę dotyczącą wprowadzania zapisu w MPZP, który będzie zawierał ustalenia dotyczące usankcjonowania istniejących nanieśi i obiektów wniesionych przed wejściem w życie procesowanych planów miejscowych. Dotyczy to także obiektów z

prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, lecz nie wybudowanymi. 2. Wnosimy uwagę o zawarcie zapisu w MPZP dotyczącego prawa do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów i naniesień bez zwiększania powierzchni zabudowy.

- **1. Uzasadnienie i uwagi:** 1. Proponujemy na całym terenie Józefosławia pomniejszenie wskaźników z ujednoczeniem ich wg; rodzaju zabudowy, wysokości, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, rodzaju zagospodarowania itp. W związku z tą uwagą nie chcemy ingerować w już zaistniałe w przeszłości budynki i zagospodarowanie nieruchomości. Dlatego wnosimy jak na wstępie.

UWAGA NR 41.

Nazwa projektu planu:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi **Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Teren całego Józefosławia objętego opracowaniem
Położenie	Józefosław
Właściciel	Wielu właścicieli
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Cały zakres objęty MPZP

Treść uwagi:

- 1. Wnosimy uwagę dotyczącą wprowadzania ogólnego zapisu w MPZP umożliwiającego adaptację obiektów i naniesień wybudowanych przed wejściem w życie obecnie procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
„ 1. Adaptuje się wszystkie obiekty budowlane i naniesienia na terenie objętym planem, w tym już wybudowane oraz takie, na które inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę przed wejściem w życie niniejszego planu.**
- 2. W przypadku obiektów o których mowa w punkcie 1, niezgodnych z obecnym przeznaczeniem terenu określonym planem, dopuszcza się ich remont i przebudowę.**
- 3. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów, o których mowa w punkcie 1, pod warunkiem, że inwestycja będzie spełniała wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów określonych w niniejszym planie”.**

Uzasadnienie uwagi:

Wprowadzenie ww. zapisu umożliwi właścicielom nieruchomości i obiektów już istniejących (oraz w trakcie budowy na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Józefosław), niezgodnych z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, na wykonywanie robót remontowych, dokonywanie przebudowy obiektów, oraz ewentualnie rozbudowy i nadbudowy tych obiektów, w przypadku gdy będzie możliwe zastosowanie się do wskaźników zabudowy (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość, szerokość elewacji frontowej, itd.) oraz zagospodarowania terenu (powierzchnia biologicznie czynna, minimalna liczba miejsc postojowych, itd.). Brak ww. zapisów w planie spowoduje, że nie będą zabezpieczone w należyty sposób prawa nabyte przez właścicieli tych obiektów. Należy zaznaczyć, że np. brak możliwości dokonywania dalszego użytkowania i remontów obiektów niezgodnych z planem miejscowym doprowadzi do degradacji i śmierci technicznej obiektów oraz może stanowić podstawę do wystąpienia z roszczeniami finansowymi do Gminy Piaseczno, w związku z poniesionymi stratami, związanymi z wprowadzeniem niniejszego planu, w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z dnia 13 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), który stanowi:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. „

UWAGA NR 42.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	
Położenie	ul. Cyraneczki na całej długości
Właściciel	
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	1KDZ

Treść uwagi:

Wnoskujemy dla ul. Cyraneczki na całej długości o przyznanie/utrzymanie kategorii drogo powiatowej.

Uzasadnienie uwagi

Ulica Cyraneczki jest drogą o znaczeniu ponadlokalnym, która docelowo obsługiwać będzie 4 gminy: Piaseczno, Lesznowolę, Konstancin-Jeziornę oraz Warszawę. Kategoria drogi powiatowej gwarantuje w tym przypadku zarówno przejrzyste zarządzanie tą drogą, jak jest jedynym rozwiązaniem na potrzeby skuteczności w zakresie inwestycji dotyczących tej drogi.

UWAGA NR 43.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

nr nieruchomości w ewidencji gruntów	24/146
Położenie	ul. Prymulki
Właściciel	Droga gminna
oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	30KDD

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zabezpieczenie w MPZP miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Prymulki.

Uzasadnienie uwagi

Ulica Prymulki zlokalizowana jest w sąsiedztwie kościoła. Jako, że na ul. Ogrodowej istnieje ograniczona liczba miejsc parkingowych, ulica Prymulki notorycznie zastawiana jest przez osoby przyjeżdżające do kościoła. Wskutek tego dochodzi do takich sytuacji, że mieszkańcy ulicy Prymulki wielokrotnie nie są w stanie wyjechać z własnych posesji. Zabezpieczenie dodatkowych miejsc parkingowych w okolicy kościoła jest zatem niezbędne.

UWAGA NR 44.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław**

Nr nieruchomości w ewidencji gruntów	59/23,59/24,59/25,59/26
Położenie	Józefosław przy ul.Działkowej
Właściciele	Jeske Danuta, Cieślak Bronisław, Grzywacz Halina, Wiesława Cieślak-Kasztankiewicz
Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami:10MN/E

Treść uwagi:

Wnioskujemy o likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 10MN/E

Uzasadnienie uwagi:

Lokalizacja linii nieprzekraczalnej zabudowy na terenie 10 MN/E wynika z przeznaczenia sąsiedniego terenu pod Usługi Sportu i Rekreacji (IUS). Na części terenu, wyznaczonego linią nieprzekraczaną zabudowy i oznaczonego kolorem zielonym (IUS) występuje niezgodność projektowanego przeznaczenia terenu z określonym przez studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno. Studium wskazuje przeznaczenie dla niniejszego terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN). Niegodność projektu planu i przeznaczenia Studium jest przedmiotem uwagi do projektu Planu. Ponadto zainwestowanie terenu sąsiedniego pod Usługi Sportu i Rekreacji ograniczają prawo do korzystania z nieruchomości sąsiednich w rozumieniu art. 144 Kodeksu Cywilnego. Linia nieprzekraczalna zabudowy na tym terenie, wynikająca z zainwestowania komercyjnego Usług Rekreacji i Sportu na terenie sąsiednim, w znacznym stopniu ogranicza możliwość zabudowy działek na terenie 10MN i niweczy plany właścicieli, co do przyszłego zainwestowania nieruchomości.

UWAGA NR 45.

Nazwa projektu planu:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i Józefosław III**

Nr nieruchomości w ewidencji gruntów	Całościowo dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III
Położenie	Całościowo dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III
Właściciele	Wielu właścicieli
Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Całościowo dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III

Treść uwagi:

Wnosimy uwagę dotyczącą wprowadzania zapisów w treści MPZP dla obydwu obszarów planowania Józefosław i Józefosław III, aby dla wszystkich zbudowanych nieruchomości przed wejściem w życie obecnie procedowanych MPZP, stawka planistyczna wynosiła 0%.

Uzasadnienie uwagi:

W treści projektów MPZP dla obszarów planowania Józefosław i Józefosław III wprowadzono zapis nt. wysokości stawek procentowych jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Zapis ten jest nieprecyzyjny i sugeruje wprowadzenie tzw. opłaty planistycznej od wszystkich nieruchomości - w tym także tych zabudowanych. Istnieje ryzyko, że w takim przypadku nastąpi wymóg opłacenia opłaty planistycznej także dla właścicieli nieruchomości zabudowanych czy pojedynczych mieszkań. Należy podkreślić, że wzrost wartości istniejących już domów i mieszkań zazwyczaj spowodowany jest innymi czynnikami niż nowy MPZP. Są to m.in. takie czynniki, jak wahania rynkowe, polepszenie standardu budynków/mieszkań, jak również standardów ich wyposażenia. Wprowadzenie takiego wymogu byłoby sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wg której opłata planistyczna powinna dotyczyć jedynie nieruchomości gruntowych, które są sprzedawane w ciągu 5 lat od uchwalenia MPZP, a wartość ich wzrosła wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podpis: