

Uzasadnienie

do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21) zatwierdzonego uchwałą Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21) zatwierdzonego uchwałą Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r. została przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr **1480/XLVIII/2014** Rady Miejskiej z dnia 2 lipca 2014 r.

Zmianą planu objęto obszar dwóch działek o łącznej powierzchni 0,16ha, położonych w Piasecznie w obrębie 55 zlokalizowanych przy skrzyżowaniu ulic Czajewicza i Krótkiej.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Zgodnie w art. 27 ww ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy łądem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia

w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W zmianie planu miejscowego będącego przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

Z uwagi na to, że sporządzana jest nie nowy plan, ale zmiana obowiązującego planu, części zagadnień dotyczących terenu nie rozstrzygano w przedmiotowej uchwale, gdyż znajdują się w planie obowiązującym, którego ustalenia będą nadal obowiązywały na przedmiotowym terenie.

Dla wyżej wymienionego terenu MN ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno oraz zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej.

W zmianie planu uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Teren objęty zmianą planu miejscowego położony jest w granicach administracyjnych miasta Piaseczno. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast. W granicach zmiany planu miejscowego nie występują grunty leśne.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danych obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowa zmiana planu uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno. Zgodnie z obowiązującym studium obszar objęty zmianą planu położony jest w terenach mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN), gdzie przyjmuje się rozwój zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się rozwój usług turystyki i sportu oraz innych usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny usług oraz istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej.

Ponadto dla obszaru objętego przedmiotową zmianą planu obowiązuje Uchwała Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie zmiany planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu zmiany planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu od 5 lutego 2016 r. do 4 marca 2016 r. Jednocześnie na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) oraz uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz informacji o odstąpieniu od konieczności wykonania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie odstąpiono od przeprowadzenia w/w strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21) zatwierdzonego uchwałą Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Na poszczególnych etapach opracowania projektu zmiany planu zasięgnięto opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Miejskiej w Piasecznie.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno.

Gmina realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno na podstawie uchwalonych miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zostało przyjęte uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Dokument został sporządzony i uchwalony pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21) zatwierdzony uchwałą Nr 1441/XLVIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.06.2010 r., również został sporządzony pod rządami w/w ustawy. Na wniosek właściciela dotyczący zmiany przeznaczenia działki ew. nr 64/2 z obrębu 55 przeznaczonej w obowiązującym planie pod tereny usług nieuciążliwych (3U) zmieniono przeznaczenie dz ew. nr 64/2 i sąsiedniej dz ew. nr 64/3 obręb 55 (teren 3U) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana planu miejscowego na przedmiotowym terenie została sporządzona zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i zawiera ustalenia określone w/w ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Projekt zmiany planu nie przewiduje żadnych inwestycji leżących po stronie gminy, samo uchwalenie zmiany planu nie spowoduje wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych i nie wpłynie na wartość gruntu przedmiotowych działek. Natomiast realizacja ustaleń projektu planu może przynieść dodatkowe dochody z tytułu podatku od powierzchni użytkowych budynków.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotową zmianą planu nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.