



Analizy dotyczące:

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno - dla działek nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działki nr ewid. 57/1 obr. 65.

Obowiązek opracowania niniejszej analizy wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293).

Obszar objęty analizą stanowi teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza ETAP I, zatwierdzony uchwałą nr 418/XVIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 grudnia 2003 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. z dnia 30 stycznia 2004 r. Nr 20 poz. 673). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu działki nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działka nr ewid. 57/1 obr. 65 znajdują się w obszarach urbanistycznych przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jednak nie uzyskano dla nich stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Fakt ten ogranicza możliwość zainwestowania i zagospodarowania na cele mieszkaniowe. Uzyskanie w procedurze planistycznej stosownych zgód dla ww. gruntów leśnych stało się niezbędne i będzie stanowiło działania naprawcze.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. działki nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działka nr ewid. 57/1 obr. 65 znajdują się w części Miasta i Gminy Piaseczno, określonej jako strefa B – strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej, w obszarze planistycznym B-1 – strefie obejmującej część miasta Piaseczno – Zalesie Dolne. Na obszarze tym przewiduje się:

- Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;
- Rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej;
- Wzmocnienie systemu przyrodniczego strefy;
- Utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej na wyznaczonych obszarach.

Ustala się także wymóg zapewnienia minimum 2 miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jako funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się:

- usługi publiczne o znaczeniu lokalnym - jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp,
- usługi komercyjne, których rozwój przyjmuje się wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego,
- usługi turystyki, sportu i rekreacji - jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp,
- tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie),
- tereny użytków rolnych oraz lasy i zalesienia,
- adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych,
- realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy.

Obszar planistyczny B-1, ograniczony od wschodu torami kolei Warszawa-Radom i ul. Al. Kalin oraz granicami administracyjnymi miasta Piaseczno to strefa z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa tej strefy rozwijana będzie jako kontynuacja istniejącej zabudowy. W Zalesiu Dolnym, czyli obszarze pomiędzy ulicami: Pomorską i Stołeczną, linią kolei radomskiej, rzeką Jeziorką, ul. Graniczną, Redutową, Okrężną oraz ul. Konopnickiej studium określa następujące zasady zagospodarowania:

- maksymalną wysokość zabudowy - 10 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko w formie wolnostojącej.

Działki nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działka nr ewid. 57/1 obr. 65 znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagospodarowanie tych terenów ograniczone jest Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla działek nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działki nr ewid. 57/1 obr. 65 przygotowywany będzie bez naruszenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostanie określona w niezbędnym zakresie problematyka zawarta w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niezbędny zakres prac planistycznych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru działek nr ewid. 13, 14/1 obr. 61 oraz działki nr ewid. 57/1 obr. 65 obejmuje:

1. Uzyskanie podkładów mapowych dla terenu objętego opracowaniem planistycznym;
2. Ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. Zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu;
4. Uzyskanie danych dotyczących własności i władania gruntami, wypisu z ewidencji gruntów, opisu taksacyjnego lasu lub uproszczonego planu urządzania lasu;
5. Przyjęcie wniosków do planu, ich rejestracja i rozpatrzenie;
6. Opracowanie wytycznych dotyczących przeznaczenia terenów objętych planem;
7. Pozyskanie materiałów wyjściowych:
 - Rejestru decyzji, np. pozwoleń na budowę;
 - Zestawienia danych dotyczących stanu własności;
 - Ekonomicznego uzasadnienia projektowanego przeznaczenia gruntów;
 - Wykazu powierzchni gruntów z uwzględnieniem typów siedliskowych lasu;
 - Informacji dotyczących powierzchni i procentowego udziału gruntów leśnych;
 - Mapy zawierającej treść mapy gospodarczej lasu.
8. Inwentaryzacja stanu zagospodarowania, zabudowy i wyposażenia;
9. Opracowanie danych dotyczących środowiska naturalnego w zakresie potrzebnym do sformułowania wniosków do sposobu zagospodarowania terenów i do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko;
10. Wykonanie projektu planu miejscowego uwzględniającego ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zawierającego:
 - Projekt planu miejscowego, stanowiący treść uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293);
 - Projekt rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy;
11. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;
12. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy;
13. Uzyskanie opinii od gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej;
14. Sporządzenie operatu geodezyjnego i wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
15. Wystąpienie o opinie do właściwych organów i instytucji;
16. Przekazanie projektu planu do uzgodnień;
17. Dokonanie analizy opinii i uzgodnień i ewentualnych poprawek w projekcie planu;
18. W przypadku wynikającej z uzgodnień konieczności dokonania zmian w projekcie planu – podjęcie decyzji o zmianach lub odwołaniu się od treści uzgodnień;
19. Wprowadzenie w projekcie planu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
20. Ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;

21. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;
22. Zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
23. Sporządzenie protokołu z dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
24. Przyjęcie uwag wniesionych do projektu planu, ich rejestracja i opracowanie wykazu;
25. Sporządzenie raportu zawierającego analizę uwag złożonych do projektu planu z rekomendacją co do sposobu ich rozpatrzenia z uzasadnieniem;
26. Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu;
27. Wprowadzenie do tekstu i rysunku planu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag;
28. Ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie;
29. Przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag;
30. Ocena projektu planu i rozpatrzenie przez Radę Miejską nieuwzględnionych uwag;
31. W razie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu - ponowienie czynności w zakresie niezbędnym do dokonania zmian;
32. Uchwalenie planu miejscowego przez Radę Miejską, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, z jednoczesnym rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, sposobie realizacji inwestycji publicznych zapisanych w planie i zasadach ich finansowania;
33. Przygotowanie dokumentacji planistycznej do przedstawienia Wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi;
34. Przekazanie uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wojewodzie wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi;
35. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Atia