

UZASADNIENIE

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

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

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

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta Piaseczno i obejmuje obszar pomiędzy ulicami Młynarską, Zgoda, Chyliczkowską, Warszawską, Sierakowskiego wraz z przyległymi do niej terenami zabudowy poniżej rzeki Perełki, ulicami Żeromskiego, Kilińskiego, Wschodnią i jej przedłużeniem do ulicy Sienkiewicza, Czajewicza, Nadarzyńskiej, Kościuszki, Puławską wraz z przyległymi do niej terenami zabudowy o powierzchni ok. 16,7 ha.

Planem objęto obszar ścisłego centrum miasta, który charakteryzuje się wysokim stopniem zurbanizowania. Jest to teren o charakterze centrotwórczym, w którym zlokalizowano funkcje usługowe różnego typu oraz funkcje mieszkaniowe. Zabudowa ma charakter pierzejowy, obudowując główne ulice centrum to jest Kościuszki-Puławska i Warszawska-Sierakowskiego. Układ komunikacyjny stanowi gęstą siatkę ulic oraz placów miejskich. Zabudowa jest zróżnicowana wysokościowo, zaczynając od jednej a kończąc na pięciu kondygnacjach. Znajdują się tu liczne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, również układ urbanistyczny na części obszaru został objęty ochroną konserwatorską. Zagospodarowanie uzupełniają tereny zieleni – skwer przy ul. Puławskiej, skwer Kisielea oraz fragment rzeki Perełki.

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

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przyjęte w planie respektują istniejące zagospodarowanie, uwarunkowania konserwatorskie, uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia w centrum miasta, oraz wymogi wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy umożliwiających realizację zabudowy o cechach śródmiejskich, a także wskazanie dodatkowych zasad zagospodarowania terenu wzmacniających śródmiejski charakter obszaru planu, takich jak wyznaczenie

obowiązujących linii zabudowy, nakazu lokalizacji usług w parterach budynków w określonych rejonach oraz wskazanie miejsc wymagających podkreślenia akcentem architektonicznym;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży i parkingów, zakaz wprowadzania ścieków do wód i do gruntu, zakaz lokalizacji obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZP/U i MW/U, wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej oraz wskazanie zieleni urządzonej jako uzupełniającego przeznaczenia każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz placów miejskich, a także wymóg realizacji szpalerów drzew wzdłuż określonych ulic;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie ochroną w planie obiektów zabytkowych, stanowiących wartość historyczną i ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wprowadzenie zapisów dotyczących zasad zachowania tych obiektów, a także wskazanie granic układu urbanistycznego i otoczenia zabytkowego kościoła podlegających ochronie konserwatorskiej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. nakaz stosowania rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania dla wskazanych w planie przestrzeni publicznych, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną obszaru oraz gospodarki odpadami;
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności - poprzez ustalenie wielofunkcyjnego sposobu zagospodarowania terenów, w tym realizację usług publicznych, a także wymóg minimalnej intensywności zabudowy podkreślający śródmiejski charakter obszaru;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu całego obszaru na cele publiczne, ze względu na położenie obszaru oraz strukturę własności, w której duży udział ma własność publiczna, w tym uwzględnienie potrzeby zachowania i wzmacniania funkcjonujących w obszarze terenów zieleni;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie procedur wymaganych ustawą to jest poinformowanie w postaci obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania terenu wazono interes publiczny oraz interes prywatny. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wpłynęły dwa wnioski dotyczące obszaru planu od osób prywatnych dotyczące parametrów dla zabudowy i miejsc parkingowych, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Opis wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – do uzupełnienia na późniejszym etapie.

Uwzględnienie interesów prywatnych i interesu publicznego wyraża się poprzez ustalenie w planie wielofunkcyjnego rozwoju tego obszaru z podkreśleniem jego śródmiejskiej roli dopuszczając zabudowę pierzejową oraz nakazując lokalizację usług w parterach budynków w wyznaczonych miejscach, wskazanie szeregu przestrzeni publicznych, takich jak place i zieleńce, dopuszczenie powstawania usług publicznych na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę, zachowanie dziedzictwa kulturowego w postaci ochrony zachowanych obiektów o cechach zabytkowych, co wynikało także z objęcia układu urbanistycznego ochroną konserwatorską.

Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, w której nie stwierdzono negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko. W projekcie planu proponowane są nieznaczne modyfikacje w stosunku do aktualnego stanu użytkowania, propozycje zawarte w projekcie planu stanowią kontynuację głównych dotychczasowych funkcji terenów. Projekt planu zachowuje mieszkaniowo-usługowy charakter terenów zainwestowanych zgodnie ze stanem istniejącym. Ponadto na przedmiotowym terenie utrzymuje się tereny komunikacji i tereny zieleni urządzonej parkowej. Wykonano także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano potencjalną wysokość dochodów oraz wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu.

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w relacji do istniejącego układu drogowego zapewniając uwzględnienie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarze umożliwiającym mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów wyrażone rozplanowaniem układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, umożliwiających realizację urządzeń dla pieszych i rowerzystów;
- lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej to jest na obszarze centrum miasta Piaseczno.

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

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

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego w niewielkim stopniu wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Obszar objęty planem miejscowym stanowi w pełni zagospodarowany teren, objęty obecnie ustaleniami planów miejscowych o zbieżnych funkcjach i zasadach zagospodarowania z procedowanym projektem planu. Dlatego nie przewiduje się zwiększenia dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wśród wydatków wskazano jedynie wydatki na wykup nieruchomości związany z przebudową układu komunikacyjnego, w rejonie ulicy Wąskiej.

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