

UZASADNIENIE

do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków – etap III

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie Uchwały nr 132/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, zmienionej uchwałą Nr 968/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 stycznia 2022 r. oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 2 ha.

W obszarze opracowania obowiązuje w przeważającej części plan miejscowy zatwierdzony na mocy uchwały Nr 118/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 kwietnia 2011 r., a także na niewielkim fragmencie plan zatwierdzony na mocy uchwały Nr 379/XVI/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 2011 r., które tracą moc.

Powodem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było między innymi złożenie wniosków przez mieszkańców, które dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmian w układzie komunikacyjnym, co wpisuje się w politykę przestrzenną gminy Piaseczno z jednoczesnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru Gołkowa o funkcję dopuszczone w studium t.j usługi sportu i turystyki, usługi publiczne, usługi lokalne w strukturach mieszkaniowych oraz tereny zieleni.

Z uwagi na złożoność problematyki planistycznej na obszarze objętym projektem planu, umożliwiono uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków w podziale na trzy etapy. Obszar zlokalizowany w granicy etapu III obejmuje tereny wokół stacji paliw przy rondzie, na pograniczu wsi Gołków i miasta Piaseczno, które wymagają uporządkowania i dostosowania ustaleń obowiązujących tam planów miejscowych do kierunków polityki przestrzennej gminy Piaseczno, ujętej w studium z 2014 r. oraz obowiązujących przepisów.

Obszar planu stanowią tereny: usług (U), placu miejskiego (KD-PM) i dróg publicznych (KDZ i KDD).

Na terenie objętym planem wskazuje się:

- granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

Według Studium, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie C - ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, w obszarze planistycznym C-3 – strefie rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych, gdzie określone zostały zasady zagospodarowania dla terenów preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której wykazano, iż ustalenia projektu planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i gminy Piaseczno w tym :

- o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu;
- o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu od 14 września 2023 r. do 8 października 2023 r., uwagi można było składać do 22 października 2023 r., gdzie wpłynęło uwag.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r.

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.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.