

Uzasadnienie  
do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec –  
etap Ia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec – etap Ia sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno” przyjętym uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr 716/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec oraz uchwałą nr 1189/LXI/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec.

Teren planu obejmuje powierzchnię ok. 87,3 ha i jest położony w zachodniej części wsi Bobrowiec poniżej ulicy Żwirowej, między ulicami Mazowiecką, Bobrowiecką i drogą polną wzdłuż zachodniej granicy wsi, z wyłączeniem fragmentu wydzielonego do etapu Ib. Wieś Bobrowiec znajduje się w północnej części gminy Piaseczno.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje głównie tereny rolnicze. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej stanowiącej wschodnią granicę obszaru ukształtowała się zabudowa o charakterze mieszanym. Występuje tu zarówno zabudowa zagrodowa, jak i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Na części terenów rolnych zaprzestano działalności rolniczej. Znajduje się tu także ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania. W obszarze funkcjonuje wiele punktów usługowych m.in. salon fryzjerski, warsztat samochodowy, baza transportowa, sklepy z art. budowlanymi, ale też prywatna szkoła podstawowa oraz budynek gminny, w którym znajduje się siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej oraz świetlica sołecka.

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego głównym celem jest zachowanie dużej części terenu w użytkowaniu rolniczym, który ma funkcjonować jako tereny upraw, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk. Tereny wzdłuż ul. Mazowieckiej mają dalej pełnić funkcje mieszane. Zachowano tu także teren usług, składów i magazynów, które przeznaczono na ten cel zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i aktualnym sposobem użytkowania terenu. Nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na tyłach zabudowy funkcjonującej wzdłuż ulicy Mazowieckiej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako nowy pas zabudowy wzdłuż ulicy Bobrowieckiej. Druga kategoria nowych terenów to tereny przeznaczone na cele publiczne, w tym teren usług publicznych, który wyznaczono na terenie użytkowanym przez ochotniczą straż pożarną, teren infrastruktury technicznej związany z istniejącą stacją uzdatniania wody oraz teren publicznych usług, składów i magazynów, wyznaczony na terenach pomiędzy OSP a SUW, wzmacniając funkcje publiczne w dotychczasowym położeniu terenów gminnych. Ponadto uciążliwość usług, składów i magazynów w obszarze planu ma się zamykać w obszarze działki budowlanej. Tereny publiczne uzupełniają tereny zieleni publicznej, które wskazano wzdłuż rowów melioracyjnych przecinających obszary wskazane pod zabudowę mieszkaniową przy ulicy Bobrowieckiej oraz ulicy Mazowieckiej. Całość uzupełnia wyznaczony publiczny układ komunikacyjny klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz publiczne ciągi piesze ułatwiające dotarcie do terenów publicznych.

W sporządzanym planie miejscowym tereny przeznaczone do zabudowy stanowią 20,1% obszaru planu, tereny komunikacji publicznej 3,5%, a tereny otwarte 76,4%.

Zgodnie ze Studium plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny usług, składów, magazynów, tereny infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, tereny rolnicze oraz uzupełnia je terenami publicznymi dla różnego rodzaju usług i zieleni oraz układu drogowego. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U;
- tereny usług - U;
- tereny usług sportu i rekreacji - USR;
- tereny usług publicznych - UP;
- tereny usług, składów, magazynów - U/P;
- tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP;
- tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - IW;
- tereny zieleni urządzonej parkowej - ZP;
- tereny rolnicze - R;
- tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - KDZ;
- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - KDD;
- tereny publicznych ciągów pieszych - KDP

Podczas prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w brzmieniu sprzed zmiany ustawy, która weszła w życie 24 września 2023 r.. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od osób prywatnych. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej. Wnioski dotyczyły odrolnienia działek oraz ustalenia zasad zagospodarowania takich jak w obowiązującym planie dla wschodniej części wsi. Wnioski te zostały uwzględnione w zakresie zgodnym ze Studium.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 25 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 24 listopada 2023 r. złożone zostało 16 uwag. Burmistrz uwzględnił 3 uwagi w całości oraz 2 uwagi w części. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione ponieważ proponowane rozwiązania utrudniałyby obsługę komunikacyjną nowej zabudowy, odbiegały znacząco od rozwiązań obowiązującego planu, do którego nowy projekt nawiązuje, nie były zgodne ze Studium, nie uwzględniały potrzeb publicznych.

W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu. Następnie powtórzono w niezbędnym zakresie uzgodnienia projektu planu i ponownie wyłożono projekt planu.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

*„Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu ..... 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia ..... 2023 r. złożone zostały ..... uwagi. Burmistrz uwzględnił/nie uwzględnił ...uwag w całości oraz ... uwag w części ze względu na ..... W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu. „*

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie będą w sposób znaczący wpływać na środowisko, dodatkowo część projektowanych ustaleń może mieć wpływ pozytywny. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. Jednocześnie ustalenia planu generują wysokie koszty związane z wykupem gruntów na cele publiczne oraz związane z budową dróg, sieci infrastruktury i urządzaniem terenów zieleni.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
  - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
- nakaz ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
- zakaz niszczenia, urządzeń melioracji wodnych, w tym zasypywania rowów melioracyjnych,
- ustalenie dla prawie 75% obszaru objętego planem przeznaczenia pod tereny rolne;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
  - ustalenie stosowania zasad uniwersalnego projektowania przy realizacji inwestycji celu publicznego, zapewniającego dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - wprowadzenie nowych terenów zabudowy oraz terenów publicznych służących rekreacji oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru,
  - zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu na obszarach objętych planami miejscowymi;
- prawo własności poprzez:
  - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
  - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - wyznaczenie dróg publicznych,
  - wyznaczenie terenów do realizacji inwestycji celu publicznego,
  - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,

- ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - uwzględnienie terenu stacji uzdatniania wody w planie miejscowym,
  - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
  - obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
  - ustalenie w planie nowych terenów zabudowy o zasięgu zgodnym z obowiązującym Studium i ukształtowanie ich jako pasy zabudowy wzdłuż istniejących dróg,
  - uzupełnienie układu drogowego zapewniającego dogodną komunikację pieszą i kołową;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
  - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy mają dostęp do transportu zbiorowego prowadzonego w ulicy Mazowieckiej i Bobrowieckiej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
  - ustalono tereny dróg publicznych o parametrach umożliwiających realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz oświetlenia,
  - wyznaczono tereny ciągów pieszych ułatwiających dotarcie do terenów publicznych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
  - przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,
  - nowe tereny zabudowy wyznaczono wzdłuż istniejących dróg w obszarze objętym zasięgiem sieci infrastruktury technicznej.

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.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zadaniem planu miejscowego jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych

terenów i istniejących uwarunkowań, tak aby umożliwić dalszy rozwój gminy w sposób zrównoważony. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.