

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

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap III został sporządzony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (zwane dalej studium), przyjętego uchwałą nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r., z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących dla tego terenu.

Intencją przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska, podjętego uchwałą nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r., było rozpoczęcie tzw. procedury naprawczej w celu dostosowania planów miejscowych do obowiązujących przepisów oraz ujednoczenia zasad zagospodarowania terenów w obrębie jednej wsi.

Jedną z głównych przesłanek jest to, że w czasie obowiązywania planów miejscowych zmieniły się uwarunkowania wpływające na możliwości zabudowy terenów, szczególnie w związku z aktualizacją zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych dla rzeki Jeziorki. Nowe zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które obecnie obowiązują, znacząco różnią się od tych określonych w studium, co wpływa na kształt planu miejscowego.

Etap III Siedlisk został wyznaczony na podstawie uchwały Nr 1340/LXX/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 maja 2023 r. Obszar objęty planem to ok. 6,6 ha.

Plan miejscowy w oparciu o studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wprowadził następujące przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- WR - tereny rowów;
- KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- KDW - teren drogi wewnętrznej.

Istotną kwestią wynikającą z przepisów odrębnych jest wprowadzenie do planu Siedliska Etap III nowego zasięgu terenów zalewowych wraz z zakazem realizacji zabudowy. Projekt planu miejscowego w obecnym kształcie został uzgodniony przez Wody Polskie, ponieważ nie narusza ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie stanowi zagrożenia dla zdrowia ludzi i środowiska oraz nie utrudnia zarządzania ryzykiem powodziowym. Głównym celem Planu

zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, przyjętego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w 2022 r., jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego. Cel ten realizuje się m.in. poprzez unikanie zwiększenia zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z tym w projekcie planu zakazano lokalizacji nowych budynków na tych terenach, co pozwoliło na pozytywne uzgodnienie projektu przez Wody Polskie zgodnie z planem zarządzania ryzykiem powodziowym.

Kolejną ważną kwestią wpływającą na strukturę planu są zalecenia programu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego na terenie gminy Piaseczno z 2022 r. Zachowanie otwartych rowów wraz ze strefą ich konserwacji jako ustalenie planu miejscowego stanowi odpowiedź na problemy z odprowadzaniem wody opadowej i roztopowej. Sieć rowów ma na celu poprawę komfortu życia i bezpieczeństwa mieszkańców.

W pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony 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). 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 2024 r. poz.1112) 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 14 wniosków od instytucji oraz 110 wniosków od osób prywatnych do uchwały Nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 14 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12 stycznia 2023 r. złożonych zostało 13 uwag. Burmistrz nie uwzględnił 6 uwag w całości oraz 7 uwag w części. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony II raz do publicznego wglądu w dniach od 2024 r. do 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 2024 r. złożone zostały uwagi. Burmistrz nie uwzględnił ...uweg w całości oraz ... uwag w części. 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 są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. 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.

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,
 - zróżnicowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w zależności od możliwości realizacji zabudowy jedno- lub dwulokalowej
- 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 się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
- nakaz ograniczenia uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
- zakaz likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - zakaz lokalizacji nowych budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez - rozwój nowych form terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo usługowej,
- 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,
 - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
 - obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników,
 - zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

W planie naprawczym do poprzednio obowiązującego planu miejscowego przewidziano rozwój nowych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczając zabudowę bliźniaczą. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych determinowało uwarunkowania wynikające w znacznej mierze z wcześniejszych decyzji planistycznych:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie tereny zabudowy znajdują się w sąsiedztwie ul. Sielskiej – drogi powiatowej,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie przewidziano terenów pod nową zabudowę
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
 - ustalono linie rozgraniczające drogi publicznej dojazdowej co pozwoli na możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia i przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego Siedliska etap III opierają się na polityce przestrzennej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 1589/LII/2014). Celem podjęcia uchwały nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. było rozpoczęcie procedury naprawczej w celu dostosowania planów miejscowych do aktualnych przepisów oraz ujednoczenia zasad zagospodarowania w obrębie wsi Siedliska. Przesłanką tej procedury jest zmiana uwarunkowań wpływających na możliwości zabudowy, szczególnie w związku z aktualizacją obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią dla rzeki Jeziorki, które różnią się od wcześniejszych zasięgów zawartych w studium.