

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

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – etap II 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 913/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka oraz uchwałą nr 1400/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze i tereny zieleni związane z dolinami rzek. 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:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- R - tereny rolne;
- ZN - tereny zieleni naturalnej;
- ZL - tereny lasów;
- WR - tereny rowów;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- KP - teren publicznego ciągu pieszego;
- KDW - teren drogi wewnętrznej.

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 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. w oparciu o przepisy przejściowe wprowadzone ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Projekt podlegał uzgodnieniu i opiniowaniu przed 24 września 2023 r.

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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 37 wniosków od osób prywatnych do uchwały Nr 913/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu r. W wyznaczonym terminie do dnia r. złożonych zostało uwag.

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. 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.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów 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,
- 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,
 - zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi,
 - zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,
 - nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających

zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

- nakaz ograniczania uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona,
- zakaz likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów 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:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
 - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy,
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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 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:
 - 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.

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:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - 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:

- nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - ustalono tereny dróg publicznych, o szerokości umożliwiającej realizację chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co 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.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z polityki przestrzennej przyjętej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 1589/LII/2014). Studium wskazuje na kontynuację terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi wzdłuż głównego układu komunikacyjnego (ul. Sadowej) oraz pozostawienie jako tereny rolnicze i tereny trwałych użytków zielonych w dolinach rzek terenów otaczających dolinę rzeki Głuskówki wraz ze stawami. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

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.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zasadne.