

Uzasadnienie

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Baszkówka – etap I – teren usług publicznych stanowi doprowadzoną do zgodności z prawem uchwałę, o której mowa w rozstrzygnięciu nadzorczym nr WP-I.4131.85.2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 kwietnia 2024 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2024 r. poz.4770). Doprowadzony do zgodności z prawem plan jest zgodny 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. Teren usług publicznych oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został jako kontynuacja procedury rozpoczętej 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, w związku z wydanym rozstrzygnięciem nadzorczym do uchwały kończącej opracowywanie planu miejscowego dla wsi Baszkówka – etap I.

Procedura planu została przeprowadzona na podstawie art. 28 ust. 2 oraz 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, zgodnie z art. 28 ust. 2 doprowadzono do zgodności z prawem w zakresie wskazanym w ww. rozstrzygnięciu. Po przeanalizowaniu zakresu doprowadzenia do zgodności z prawem ustalono niezbędne powtórne czynności. Zakres zmian objął doprecyzowanie funkcji terenu polegające na ustaleniu funkcji podstawowej i uzupełniającej. Nie zmieniono rodzaju funkcji terenu oraz parametrów zagospodarowania. Niniejszym uznano za konieczne ponowienie procedury od momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach kontynuacji procedury po rozstrzygnięciu nadzorczym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2024 r. do 19 czerwca 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 13 czerwca 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 3 lipca 2024 r. złożonych zostało 13 uwag. Burmistrz uwzględnił w części 2 uwagi.

W wyniku uwzględnienia części uwag zmieniono funkcję oraz parametry zagospodarowania dla części terenu. Północna część obszaru została przeznaczona pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. W południowej części obszaru (3 działki od strony ul. Wiśniowy Sad) utrzymano funkcję usług publicznych. Niniejszym uznano za konieczne ponowienie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu drugi raz w dniach od 2024 r. do2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 2024 r. złożonych zostało uwag. Burmistrz uwzględnił/nie uwzględnił 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.

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 i obowiązujących 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 zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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:
 - 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 lokalizację terenu zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przylegającym bezpośrednio do istniejącego układu drogowego zlokalizowanego poza obszarem planu.

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 przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 1589/LII/2014). Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest przede wszystkim wprowadzenie terenu usług publicznych, który ma służyć dobru mieszkańców oraz stanowić racjonalny i konieczny teren publiczny w środku obszaru zabudowy mieszkaniowej.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.