

## UZASADNIENIE

do uchwały nr.....Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w **obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR etap II**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie Uchwały nr 160/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska PGR, zmienionej Uchwałą nr 1398/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 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. 4,3 ha.

W obszarze opracowania obowiązują dwa plany miejscowe na mocy poniższych uchwał:

- a) mpzp części wsi Jazgarzew - Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 170/X/1999 z dnia 26.05.1999 r.
- b) mpzp części wsi Jazgarzew - Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 565/XXII/2012 z dnia 20.06.2012 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 dla obszaru Jazgarzewa i Wólki Pęczerskiej PGR z jednoczesnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno–przestrzennej obszaru o funkcję dopuszczone w studium t.j. usługi publiczne oraz tereny zieleni.

Z uwagi na złożoność problematyki planistycznej na obszarze objętym projektem planu, umożliwiono uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew w podziale na dziewięć etapów. Obszar zlokalizowany w granicy etapu II obejmuje tereny wokół Szkoły Podstawowej w Jazgarzewie, które wymagają uporządkowania i dostosowania ustaleń obowiązującego tam planu miejscowego do kierunków polityki przestrzennej gminy Piaseczno, ujętej w Studium z 2014 r. oraz obowiązujących przepisów.

Obszar planu stanowią tereny:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UO – teren usług oświaty;
- 3) R – teren rolniczy;
- 4) ZP – teren zieleni;
- 5) RZ/Ws - teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 6) tereny komunikacji publicznej:
  - a) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
  - b) KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie objętym planem wskazuje się 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 wyłożeniach do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznych i zbieraniu uwag;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 6 kwietnia 2023 r. do 28 kwietnia 2023 r., uwagi można było składać do 14 maja 2023 r., gdzie wpłynęły 3 uwagi. Ponowne wyłożenie projektu planu było od 19.12.2024 r. do 17 stycznia 2025 r. Uwagi można było składać do 31.01.2025 r.

Plan nie narusza ustaleń 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.