UZASADNIENIE

DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO DLA WSI WOLA PRAŻMOWSKA, BŁONIE, DOBRZENICA, KOLONIA GOŚCIEŃCZYCE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę Nr XV.120.2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r., która wyznaczyła zakres prac nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych obszarów.

Cel i zakres planu

Głównym celem opracowania tego planu jest wyznaczenie spójnych i racjonalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących działki w miejscowościach Wola Prażmowska, Błonie, Dobrzenica, Kolonia Gościeńczyce. Plan ten ma na celu zapewnienie harmonijnego rozwoju infrastruktury technicznej, poprawę warunków życia mieszkańców, a także ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych tych terenów. W szczególności, plan zakłada wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, co odpowiada aktualnym potrzebom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, jednocześnie respektując zasadę zrównoważonego rozwoju.

Działania planistyczne podjęto jako realizację:

- zamiarów Gminy, dotyczących uporządkowania i ujednolicenia dokumentów planistycznych dla gminy Prażmów, w obszarze na którym obecnie obowiązuje kilkadziesiąt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z różnych lat, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów, zmieniony Uchwałą nr L.591.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 lutego 2023 r.
- wniosków właścicieli gruntów, którzy ze względu na pogarszającą się koniunkturę w rolnictwie upatrują źródła dochodów z przeznaczenia i sprzedaży gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, która poprzez udostępnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługi przewiduje możliwość rozwoju gospodarczego tej gminy oraz zwiększenie ilości miejsc pracy i źródła dochodów dla gminy, z jednoczesnym zachowaniem dużych obszarów terenów rolnych tam.

Analiza stanu istniejącego i potrzeb

Obszar objęty planem charakteryzuje się zróżnicowanym zagospodarowaniem, obejmującym tereny rolne i leśne, tereny zabudowy mieszkaniowej i, w mniejszym stopniu, zabudowy usługowej, a także obszary zieleni urządzonej i tereny rekreacyjne. W ostatnich latach obserwuje się wzrost napływu mieszkańców, co generuje konieczność uregulowania zasad zabudowy, rozbudowy infrastruktury technicznej, a także ochrony środowiska naturalnego i walorów krajobrazowych. Wskazane jest zatem wyznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną, z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i drogowej, a także terenów zielonych, które służyć będą rekreacji i zachowaniu bioróżnorodności. Niezmiernie istotne jest również zapewnienie odpowiednich warunków dla rozwoju małej przedsiębiorczości i usług lokalnych, co przyczyni się do zwiększenia

komfortu życia mieszkańców oraz podniesienia atrakcyjności tych obszarów. Wszystko to wymaga wyważenia potrzeb rozwojowych z uwarunkowaniami przyrodniczymi i krajobrazowymi, a także kulturowymi, szczególnie w kontekście występowania zabytków i terenów prawnie chronionych.

Zgodność z dokumentami wyższego rzędu

Przedmiotowy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo, plan jest zgodny z krajowymi aktami prawnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym ustawami i rozporządzeniami regulującymi zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony przyrody. Wdrożenie ustaleń planu będzie sprzyjało realizacji celów polityki przestrzennej na poziomie gminnym i krajowym, zapewniając jednocześnie ochronę interesów mieszkańców i środowiska.

Plan jest zgodny ze „Strategią Rozwoju Gminy Prażmów na lata 2015-2024 z perspektywą do 2028 roku", przyjętą Uchwałą Nr XXXIII.371.2021 Rady Gminy Prażmów z dnia 7 października 2021 r. Może służyć realizacji celów strategicznych, którymi, w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego, są: Obszar: Gmina Prażmów jako idealne miejsce do osiedlania się - cele: 1. Tworzenie warunków do rozwoju budownictw. 2.Podwyższenie atrakcyjności oferty gminy Prażmów w zakresie kultury, rekreacji, edukacji, informacji i integracji skierowanej do mieszkańców. 3. Zapewnienie dostępnej i dopasowanej komunikacji gminnej. Obszar: Gmina Prażmów miejscem inwestycji i rozwoju opartego o naturalne środowisko przyrodnicze – cele: Stworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów (szczególnie turystycznych), którzy ulokują swój biznes na terenach gminy Prażmów.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje kontynuację obecnego sposobu zagospodarowania, z zachowaniem rozległych terenów otwartych lasów, zieleni nieurządzonej i terenów rolnych. Tereny do zabudowy wskazano głównie wzdłuż istniejących dróg i w zespołach, które już obecnie są częściowo zabudowane – przede wszystkim tam, gdzie krzyżują się istniejące drogi. Rozstrzygnięcia te, uzupełnione rygorystycznymi zapisami dotyczącymi zasad kształtowania zabudowy (w tym linie zabudowy, gabaryty budynków, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, kolorystyka obiektów budowlanych, minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, itp.) będą sprzyjały zachowaniu ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych, w tym architektonicznych. Razem z zapisami dotyczącymi ochrony przyrody, uzbrojenia terenu oraz standardów zagospodarowania, będą odpowiadały na potrzeby zrównoważonego rozwoju i wymagania ochrony środowiska. Dominujące przeznaczenie terenów objętych planem to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa zagrodowa i nieliczne wydzielone tereny nieuciążliwej zabudowy usługowej i letniskowej oraz dwa pojedyncze tereny produkcji i usług.

Opracowując projekt przedmiotowego planu starano się wyważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym, z jednej strony wzięto pod uwagę głosy różnych interesariuszy zgłaszane w postaci wniosków i uwag, z drugiej – podjęto decyzje przestrzenne zmierzające do ochrony istniejących walorów i zasobów terenu.

Wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i stosowano zasady projektowania uniwersalnego, co wyrażono szczególnie w zasadach zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych i realizacji miejsc postojowych.

Wpływ na rozwój gminy

Realizacja planu przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, poprawy infrastruktury technicznej oraz zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej analizowanego obszaru. Uregulowanie zasad zagospodarowania przestrzennego pozwoli na lepsze planowanie inwestycji mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjnych, co przełoży się na wzrost komfortu życia mieszkańców, tworzenie nowych miejsc pracy oraz rozwój lokalnej przedsiębiorczości. Ponadto, plan uwzględnia konieczność ochrony środowiska i walorów przyrodniczych, co jest istotne dla zachowania równowagi ekologicznej i estetycznej w regionie. Efektem tych działań będzie zrównoważony i trwały rozwój gminy Prażmów, dostosowany do jej potencjału i potrzeb społeczeństwa. Gmina spodziewa się wpływu do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej, a także opłat z tytułu tzw. renty planistycznej, której wysokość została ustalona w planie na 30% od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Po stronie gminy leży utrzymanie istniejących dróg gminnych oraz budowa nowych, pojedynczych dróg wskazanych w przedmiotowym planie, a także stopniowa realizacja sieci kanalizacyjnej i podnoszenie standardów infrastruktury technicznej.

Podsumowując, opracowany plan miejscowy stanowi narzędzie służące realizacji długofalowych celów rozwojowych gminy Prażmów, zapewniając równowagę pomiędzy rozwojem infrastruktury, ochroną środowiska a potrzebami społeczności lokalnej.