

Uzasadnienie do w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów.

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów było doprecyzowanie przeznaczenia terenu oraz usunięcie ewidentnych wad planu, które mogłyby uniemożliwić realizację inwestycji. Na całym obszarze objętym planem w miejsce terenu mieszkaniowo-usługowy, teren szkół, teren sportu ustalono funkcję, MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Dodatkowo plan ustala realizację inwestycji na terenie 1-MN/U, która nie generuje potencjalnych konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni. Funkcja terenu nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz realizacji przedsięwzięć mogący potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych. Ustalono także normy hałasowe.

Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wartość nieruchomości objętej planem miejscowym nie wzrasta, jednak zasady inwestowania stają się przejrzyste.

Plan miejscowy nie ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on pojedynczych działek ewidencyjnych, które są własnością prywatną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony **były/nie były aktywne na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag do planu.**

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wójt gminy Prażmów dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono 1 wniosek, który Wójt gminy Prażmów pozytywnie rozpatrzył. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie na składanie uwag, **złożono/nie złożono uwag do projektu planu.**

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki do życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem utrzymana będzie funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w gminie, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym istnieje możliwość zapewnienia potencjalnym pracownikom i klientom usług korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem znajduje się w pobliżu stacji kolejowej PKP Czachówek Południowy i ze względu na częstotliwość kursowania pociągów można oczekiwać, że komunikacja kolejowa będzie alternatywą dla transportu indywidualnego.

Na obszarze planu nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, gdyż nie wskazano funkcji związanych z komunikacją. Obszar objęty planem przylega do Dworcowej, która zapewnia bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Zmiana planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Gmina Prażmów nie opracowała dotychczas Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Nie ma zatem możliwości stwierdzenia zgodności planu z wynikami tejże analizy.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 20/13 i 20/14 we wsi Gabryelin, w gminie Prażmów pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten może także pełnić funkcję usługową, możliwe jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.