

UZASADNIENIE

Projektu Uchwały Rady Gminy Prażmów w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu działek ewidencyjnych nr 193/11 i 126/2 obręb 0022 Ustanów gm. Prażmów

1. PODSTAWA PRAWNA UCHWAŁY

Podstawą prawną uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej ustawą, w szczególności art. 37ea-37eg.

Zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, może uchwalić rada gminy na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta (art. 37ea ust. 1 ustawy). Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i uzupełniającej (art. 37ea ust. 2) oraz jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3). Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym (art. 37ea ust. 4).

Ponieważ zintegrowany plan inwestycyjny jest formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi spełniać wymagania określone dla tych planów w art. 15 ust. 1-3 ustawy oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404), zwanym dalej rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 20 oraz na podstawie art. 37n ustawy uchwała w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz załączników obejmujących: Rysunek planu, stanowiący część graficzną, Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, oraz, na podstawie art. 67a ust. 5 – Dane przestrzenne.

2. GRANICE I CELE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.

Granicami Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego objęto działki ewidencyjne o nr 193/11 i 126/2 – znajdujące się w obrębie 0022 Ustanów gm. Prażmów. Obszar działki ewidencyjnej o numerze 193/1 posiada powierzchnię 7092 m² i znajduje się pomiędzy ul. Główną, a ul. Połną. Obszar działki o numerze 126/2 posiada powierzchnię 2376m² i znajduje się pomiędzy ul. Główną, a ul. Parkową.

Celem uchwalenia niniejszego Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego jest zmiana ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. dla działki ewidencyjnej nr 193/11 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów przyjętego Uchwałą Rady Gminy Prażmów Nr XXXII//383/2001 z dnia 05.04.2001 r. i opublikowanego w Dz. U. Woj. Maz. Nr 105 z dnia 25.05.2001 r. poz. 1264,
2. dla działki ewidencyjnej nr 126/2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów (działki nr ewid. 126) przyjętego

Uchwałą Nr XXIV/186/2004 z dnia 04.11.2004 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 59 z dnia 17.03.2005 r. poz. 1504.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla przedmiotowych nieruchomości następujące przeznaczenie:

- Działka ew. o nr 193/11 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem M oraz częściowo w obszarze rolno-produkcyjnej oznaczonej symbolem R
- Działka ew. o nr 126/2 znajduje się w terenie zabudowy usług i mieszkalnictwa jednorodzinnej oznaczonego symbolem UMN.

3. INWESTYCJA GŁÓWNA I INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. Obszar inwestycji głównej

Jako obszar Inwestycji głównej wskazuje się: teren zabudowy usługowej U

3.2. Obszar inwestycji uzupełniającej

Jako obszar inwestycji uzupełniającej wskazuje się: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Jako inwestycję uzupełniającą przewiduje się budowę w północnej części nieruchomości o nr ew. 126/2 obręb 0022 Ustanów niekubaturowego obiektu sportu i rekreacji - spełniającego definicję inwestycji uzupełniającej, określonej w art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycja będzie polegała na budowie obiektu sportu i rekreacji wraz z jego zagospodarowaniem na części nieruchomości o nr ew. 126/2 o powierzchni 1000m².

Inwestycja ta służyć będzie inwestycji głównej poprzez możliwość zapewnienia mieszkańcom i użytkownikom inwestycji głównej niezbędnego obiektu sportu i rekreacji służącego aktywnemu spędzaniu czasu wolnego.

4. ZGODNOŚĆ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRAŻMÓW

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 76 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) – Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP).

5. USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Ustalenia planu obejmują zakres obligatoryjny, określony w art. 15 ust. 2 ustawy, oraz fakultatywny, określony w ust. 3 ustawy – przewidziane dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności w planie określono: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające

z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz maksymalną liczbę miejsc do parkowania.

6. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY

Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zrealizowano w planie poprzez ustalenie klasy przeznaczenia terenu, jako terenów przeznaczonych pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową i usługową – zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz w nawiązaniu do funkcji aktualnie występujących na obszarze planu oraz jego sąsiedztwie. Dopuszczone funkcje umożliwiają stworzenie wielofunkcyjnej struktury zabudowy centrum miejscowości, co jest zgodne z założeniami i ustaleniami aktualnie obowiązującego SUiKZP oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie ustalono zapisy precyzyjnie regulujące: linie zabudowy, gabaryt obiektów, kolorystykę, materiały oraz formę pokrycia dachu. Umożliwiają one stworzenie harmonijnej i spójnej z otoczeniem zabudowy, uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną.

Cały obszar w granicach planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego kodem krajobrazu: 14-318.76-062. Krajobraz ten został sklasyfikowany jako typ krajobrazu: „8. Podmiejskie i osadnicze”, oraz podtyp krajobrazu: „8c Miejscowość o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim”. W planie uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte ww. dokumencie, w szczególności w zakresie: Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym, Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej, Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimat - zrealizowano poprzez zapisy gwarantujące ochronę przed zanieczyszczeniami: wód, powietrza, gleby. W ustaleniach planu ponadto zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii

przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Ustalona w planie wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę jak i terenach przestrzeni publicznej, wraz z zapisami ustalającymi obowiązek zagospodarowania wody deszczowej i roztopowej w obrębie własnej działki budowlanej – lokalnie sprzyjają ograniczaniu negatywnego wpływu zmian klimatu na przestrzeń.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- w obszarze sporządzanego dokumentu nie występują zabytki ujęte w Gminnej ewidencji zabytków ani w rejestrze zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zrealizowano w planie pośrednio poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz w zakresie bezpieczeństwa ruchu pieszego i drogowego – w formie wyznaczenia na terenie 1MN-U ścieżki narożników nieruchomości w liniach rozgraniczających.

Interesy osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz w zakresie dostępności przestrzeni, uwzględniono poprzez wymóg kształtowania przestrzeni publicznych jako pozbawionych barier.

Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - zrealizowano w planie poprzez optymalne wyznaczanie przebiegu linii rozgraniczających terenu 1MN-U oraz drogi 1KDZ uwzględnieniem jego funkcjonalności jako terenu przestrzeni publicznej oraz możliwości racjonalnego zagospodarowania przyległych terenów. Także przy ustalaniu dla terenów przewidzianych pod zabudowę: klasy przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy – uwzględniono potrzebę stworzenia struktury o odpowiedniej, racjonalnej gęstości i zwartości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zostaną zrealizowane, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w trybie art. 17 pkt. 6 lit. b tiret czwarte oraz art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. b ustawy. W granicach planu nie ma terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Ustalenia planu dopuszczają także lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia – na wszystkich terenach.

Potrzeby interesu publicznego - zostały zrealizowane poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz określonych z poszanowaniem walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymogów ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez ustalenia zapisów regulujących modernizację przebudowę, rozbudowę i budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Zapisy planu nie

wprowadzają ograniczeń związanych z rozwojem sieci szerokopasmowych, a inwestycje z tego zakresu mogą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zrealizowane zostanie poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z zapisami ustawy, w szczególności art. 37eb i art. 37ec. Ponadto cała procedura będzie dokumentowana zgodnie z zapisami ustawy.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zrealizowano w planie poprzez ustalenia planu, które umożliwiają realizację infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej, określają warunki jej realizacji oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zrealizowano w planie w formie zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - nie zostały zrealizowane z uwagi na brak gruntów użytkowanych rolniczo w granicach planu.

7. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY

Zgodnie z procedurą przewidzianą dla zintegrowanych planów inwestycyjnych w art. 37ec ust. 2 pkt 4 ustawy, po wyrażeniu przez Radę Gminy zgody na przystąpienie do sporządzania niniejszego planu, Wójt wystąpi o opinie, uzgodnienia oraz ogłosi, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzi konsultacje społeczne.

Zmiany wynikające z otrzymanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 5, zostaną wprowadzone do projektu planu w ciągu 14 dni od ich zakończenia. Jeśli zakres wprowadzanych zmian będzie to uzasadniał, ww. czynności zastaną powtórzone w niezbędnym zakresie.

Zgodnie z art. 37ec ust. 5 dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz skrócenie czasu ich trwania do okresu trwającego co najmniej 21 dni.

8. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY

Wyznaczając tereny nowej zabudowy oraz kształtując wartości poszczególnych wskaźników urbanistycznych uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią

Wymóg w zakresie lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów zabudowy na terenach już zagospodarowanych.

Teren objęty granicami planu stanowi w większości słabo zagospodarowane tereny położone wzdłuż ul. Głównej u zbiegu z ul. Parkową w centrum miejscowości Ustanów. Obszar ten obejmuje dwie niezabudowane nieruchomości.

Przeznaczone w planie pod zabudowę tereny przylegają bezpośrednio od istniejących dróg publicznych (ul. Głównej, ul. Polnej i ul. Parkowej), stanowiących drogi klasy zbiorczej, zapewniających terenom niezbędną obsługę komunikacyjną. W ulicach tych zlokalizowane są także wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieć wodociągowa, kanalizacyjna (ogólnospławna), gazowa i teletechniczna.

Wymóg w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zrealizowano poprzez wyznaczenie pod zabudowę terenów posiadających dostęp do istniejącej komunikacji publicznej.

Teren objęty granicami planu jest obsługiwany przez komunikację publiczną poprzez ul. Główną stanowiącą główną arterię komunikacyjną miejscowości, którą biegnie trasa lokalnej linii autobusowych Komunikacji Miejskiej, zapewniających dogodny dojazd do najważniejszych punktów gminy oraz do miasta powiatowego Piaseczna. Najbliższy przystanek – Ustanów Parkowa znajduje się na obszarze planu, na terenie 1MN-U, kolejny przystanek – Ustanów Sadowa, znajduje się na ul. Głównej – bezpośrednio przy zachodniej granicy planu.

Wymóg w zakresie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zrealizowano poprzez wyznaczenie drogi KDZ, o wymiarach w liniach rozgraniczających, umożliwiających lokalizację niezbędnej infrastruktury transportowej oraz wyznaczenie w granicach planu terenu, przewidzianego jako przestrzeń publiczna z priorytetem ruchu pieszego i rowerowego.

9. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. ORAZ SPOSÓB UZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

9.1. Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Rada Gminy Prażmów nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest zgodny z obowiązującym SKiUZ gminy Prażmów.

9.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W ustaleniach planu przewidziano rozwiązania zwiększające dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami. Rozwiązania te obejmują m.in: zapisy określający wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

10. WPŁYW NA FINANSOWANIE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, ponieważ plan stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania północnej części gminy Prażmów przyjętego Uchwałą Rady Gminy Prażmów Nr XXXII/383/2001 z dnia 05.04.2001 r. i

opublikowanego w Dz. U. Woj. Maz. Nr 105 z dnia 25.05.2001 r. poz. 1264, zmieniony Uchwałą Rady Gminy Prażmów Nr XXIII.222.2020 z dnia 14 września 2020 r. opublikowanego w Dz. U. Woj. Maz. 13.11.2020 r. Poz. 11219 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów części wsi Ustanów (działki nr ewid. 126) przyjętego Uchwałą Nr XXIV/186/2004 z dnia 04.11.2004 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 59 z dnia 17.03.2005 r. poz. 1504.

Na dochody składać się będą: wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w ciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Przypuszczalnie wydatki związane z wejściem w życie planu będą wyższe niż wynikające z niego dochody. Należy jednak podkreślić że uchwalenie planu będzie wiązało się także z wieloma korzyściami niefinansowymi, takimi jak: ochrona wartości krajobrazowych oraz aktywizacja terenów słabo zurbanizowanych i ich zagospodarowanie w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego, a zwłaszcza na potrzeby lokalnej społeczności.

11. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA

Procedura zostanie przeprowadzona zgodnie z zapisami ustawy. Obejmować będzie w szczególności złożenie do Rady Gminy Prażmów, za pośrednictwem Wójta Gminy – wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z załącznikami, których zakres określa art. 37eb ustawy. Po stwierdzeniu kompletności, Prezydent zamieści wniosek na stronie BIP oraz przekaże go Radzie Gminy, jednocześnie ogłaszając o dokonaniu tych czynności.

Jeżeli Rada wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Wójt Gminy, w trybie przewidzianym w art. 37ec, m.in. przeprowadzi negocjacje z inwestorem, oraz właścicielem nieruchomości na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca – w zakresie treści umowy urbanistycznej, oraz sporządzi jej projekt, oraz zamieści go na stronie BIP, wraz projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu, o ile taka będzie wymagana. Następnie przeprowadzi dla projektu, procedurę opiniowania, uzgadniania projektu i konsultacje społeczne, oraz wprowadzi do niego zmiany wynikające z tej procedury.

Po podpisaniu z umowy urbanistycznej, Wójt Gminy zamieści ją, wraz z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Po dokonaniu ww. czynności Wójt Gminy przekaże Radzie Gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych – celem jego uchwalenia.

12. OPIS PRZESADZEŃ PLANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH W TRAKCIE OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU.

Podstawą ustaleń niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego były ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy zostały zmodyfikowane w celu umożliwienia kompleksowego i spójnego zagospodarowania terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługi.

Teren zabudowy usługowej 1MN-U, obejmuje granicami teren działki ewidencyjnej nr 126/2. ZPI zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP: przeznaczenie terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz liczbę kondygnacji nadziemnych. W stosunku do ustaleń MPZP zwiększono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,3.

Powyższe zamiany podyktowane zostały potrzebą zagospodarowania obu kwartałów zabudowy w sposób bardziej spójny i zwarty – jako zespołu zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej wraz z dopuszczeniem możliwości budowy niekubaturowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych.

Zapisy ZPI zachowują ustalenia obowiązującego MPZP w zakresie kształtowania przestrzeni Publicznych.

Granice ZPI objęto także fragment skrzyżowania ul. Głównej z ul. Parkową jako teren drogi zbiorczej KDZ. Ustalenia planu wprowadzają przeznaczenie zgodne z ustaleniami SUiKZP – jako drogi publicznej klasy zbiorczej. Dla terenu wprowadzono zapisy, w zakresie kształtowania terenów przestrzeni publicznych.

Zapisy obowiązującego MPZP w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz kolorystyki i pokrycia dachu – zostały uproszczone i zmodyfikowane w zakresie dostosowania do obowiązującego stanu prawnego oraz uwarunkowań istniejącej i planowanej zabudowy kwartału.

13. PODSUMOWANIE

Przedmiotowy projekt uchwały w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu działek ewidencyjnych o nr 193/11 i 126/2 obręb 0022 Ustanów gm. Prażmów, spełnia wymogi zawarte w ustawie oraz rozporządzeniu, w tym wymagany zakres przedmiotowy ustaleń planu – obligatoryjny i fakultatywny oraz zawiera wymagane załączniki: Rysunek planu, Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz Dane przestrzenne. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest także zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów.

Ustalenia planu umożliwiają racjonalne zagospodarowanie objętego granicami planu fragmentu miasta, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zachowaniem wartościowych elementów architektonicznych i krajobrazowych oraz z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni. Zgodnie z założeniami Strategii Zrównoważonego Gminy Prażmów na lata 2015-2024 z perspektywą do 2028 roku zapisy planu sprzyjają rozwojowi zabudowy wielofunkcyjnej – mieszkaniowej i usługowej - o zapewnionym dostępie do infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej.

Podobnie, zgodnie z założeniami Strategii ustalenia planu umożliwiają realizację inwestycji usługowych mających znaczenie dla rozwoju gminy.

Zasadnym jest więc uchwalenie niniejszego planu