

# PODSUMOWANIE: UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO

## 1. PODSTAWA PRAWNA ORAZ CEL OPRACOWANIA STUDIUM

Rada Miejska Piaseczna uchwałą Nr 1339/XLIV/2010 z dn. 24 lutego 2010 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonego uchwałami Rady Miejskiej Nr 1366/LII/2006 z dn. 11 lipca 2006 r. oraz Nr 1151/XLIV/2010 z dn. 24 lutego 2010 r.

Procedura planistyczna została sporządzona zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 r. oraz rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium była potrzeba aktualizacji polityki zagospodarowania przestrzennego gminy, wynikająca ze zmiany uwarunkowań rozwoju. Zmiana studium uwzględnia dostosowanie zapisów do zmieniających się uwarunkowań infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przepisów prawa m.in. z zakresu ochrony przyrody (Natura 2000), prawa wodnego (obszary szczególnego zagrożenia powodzią) oraz potrzeb rozwoju miasta i gminy (zmiana przeznaczenie terenów oraz zaktualizowanie wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących zasad zagospodarowania). Konsekwencją wprowadzenia zmian merytorycznych oraz wielu zmian redakcyjnych, zmianę studium opracowano w formie jednolitego tekstu i rysunku studium, w którym wykorzystano część zapisów z dotychczas obowiązującego studium z 2006 r. i jego zmiany z 2010 r.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część obejmująca uwarunkowania zawiera informację dotyczącą przesądzeń planistycznych, wynikających z ustaleń opracowań strategicznych w tym: Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Strategii zrównoważonego rozwoju powiatu piaseczyńskiego, Strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Piaseczno. W części uwarunkowań zawarto charakterystykę stanu istniejącego zagospodarowania, w tym uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, infrastrukturalne, demograficzne. Przedstawiono materiał informacyjny, w postaci wykazów obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dane statystyczne oraz dane, dotyczące dotychczasowej polityki przestrzennej miasta i gminy Piaseczno. Część uwarunkowań stanowi podstawę do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego obejmuje koncepcję rozwoju przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zawiera wytyczne, dotyczące zasad określania kierunków zmian polityki przestrzennej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium, jako dokument kierunkowy, nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno - architektonicznych (lokalizacji budynków, podziałów na działki, przekrojów ulic, itp.), ale określa przyjęte przez gminę zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta i gminy oraz planowane kierunki zmian. Ustala, dostosowane do skali stopnia szczegółowości studium, przeznaczenie terenów, lokalizację istotnych inwestycji publicznych i warunki zagospodarowania terenu, określane poprzez wybrane wskaźniki urbanistyczne.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO

Planowaną strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i gmina Piaseczno wyznaczono na podstawie odmiennych uwarunkowań rozwoju obszarów, głównie na podstawie położenia względem: miasta stołecznego Warszawy, podstawowego układu drogowego lub obszarów chronionych. Obszar miasta i gminy Piaseczno został podzielony na trzy strefy polityki przestrzennej o odmiennych priorytetach rozwojowych:

- A strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego,
- B strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej,
- C strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych.

Strefa A obejmuje obszary położone w najbliższym sąsiedztwie Warszawy tj. miasto Piaseczno, Józefosław oraz Julianów. Strefę B wyznaczono w oparciu o planowany przebieg trasy S7 i obejmuje ona północno – zachodnie oraz południowo – zachodnie rejony gminy. W strefie C znajdują się centralne oraz południowo – wschodnie rejony gminy, które ze względu na obecność doliny rzeki Jeziorki oraz kompleksów leśnych, objęte są prawnymi formami ochrony przyrody.

Strefy główne polityki przestrzennej dzielą się na podstrefy funkcjonalne tzw. obszary planistyczne, dla których w zmianie studium określono różne priorytety rozwojowe oraz wytyczne zagospodarowania przestrzennego, w tym maksymalną wysokość zabudowy czy minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

W strefie A wyróżniono następujące obszary planistyczne:

- A-1 Strefa śródmiejska miasta Piaseczno z planowanym rozwojem usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto,
- A-2 Strefa intensywnego rozwoju funkcji gospodarczych tj. usługowo - produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym,
- A-3 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych,
- A-4 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w miejscowościach Józefosław i Julianów.

W strefie B wyróżniono następujące obszary planistyczne:

- B-1 Strefa miasto Piaseczno – Zalesie Dolne z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- B-2 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej,
- B-3 Strefa rozwoju funkcji usługowo - produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Antoninów” oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- B-4 Strefa rozwoju funkcji usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotokłos” oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi ogrodami działkowymi,
- B-5 Strefa ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych.

W strefie C wyróżniono następujące obszary planistyczne:

- C-1 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie dróg krajowej nr 79 oraz wojewódzkiej 721,
- C-2 Strefa koncentracji usług rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec i lasami Chojnowskimi oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych,
- C-3 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych,
- C-4 Strefa zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zasady zagospodarowania poszczególnych stref określono z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody, związanych z występowaniem na terenie gminy form ochrony prawnej, które są istotnym uwarunkowaniem wpływającym na kierunki zagospodarowania przestrzennego. W zmianie Studium zaktualizowano stan ochrony przyrody, na podstawie którego wyznaczony jest system przyrodniczy gminy wraz z obszarami wspomagającymi, dla których określone są ograniczenia w zagospodarowaniu.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego w zmianie studium przyjmuje się ochronę obiektów i obszarów objętych ochroną prawną lub tych dla których zapisano ochronę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego na terenie miasta i gminy Piaseczno uwzględniają przesądzenia planistyczne wpisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące przebiegu przez gminę Piaseczno korytarza krajowego TEN-T (w skład którego wchodzi planowana droga krajowa ekspresowa S7 relacji Warszawa – obwodnica Grójca oraz droga wojewódzka nr 722), jak również przebudowy drogi nr 721, wchodzącej w skład Małej Obwodnicy Warszawy. Przebieg trasy S7 jest elementem układu komunikacyjnego, znacznie determinującym kierunki zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza zachodniej części gminy. W zmianie studium kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta i gminy Piaseczno zostały zaktualizowane zgodnie z przyjętym przez Radę Miejską w październiku 2009 r. Studium układu komunikacyjnego.

W zakresie infrastruktury technicznej strategiczną inwestycją na terenie miasta i gminy Piaseczno o znaczeniu ponadlokalnym, według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, jest planowana linia 220 kV relacji EC - Siekierki – Piaseczno. W zmianie studium zaktualizowano kierunki rozwoju i zasady zaopatrzenia miasta i gminy Piaseczno w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, jak również sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków, uwzględniając aktualne gminne i krajowe plany i polityki rozwoju sieci, w tym m.in. wskazano trasę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 na terenie gminy.

Zmiana studium zawiera zaktualizowaną listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym, przewidzianych do realizacji na terenie miasta i gminy Piaseczno. Ponadto wskazano obszary wymagające przekształceń, obszary przestrzeni publicznych oraz obszary rozmieszczenia dużych obiektów handlowych.

z up. BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Piaseczno  
mgr inż. arch. *Janusz Ryszowski*  
NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
GŁÓWNY ARCHITEKT  
Miasta i Gminy Piaseczno