

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Obowiązek sporządzenia niniejszej analizy wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 poz. 293 ze zm.).

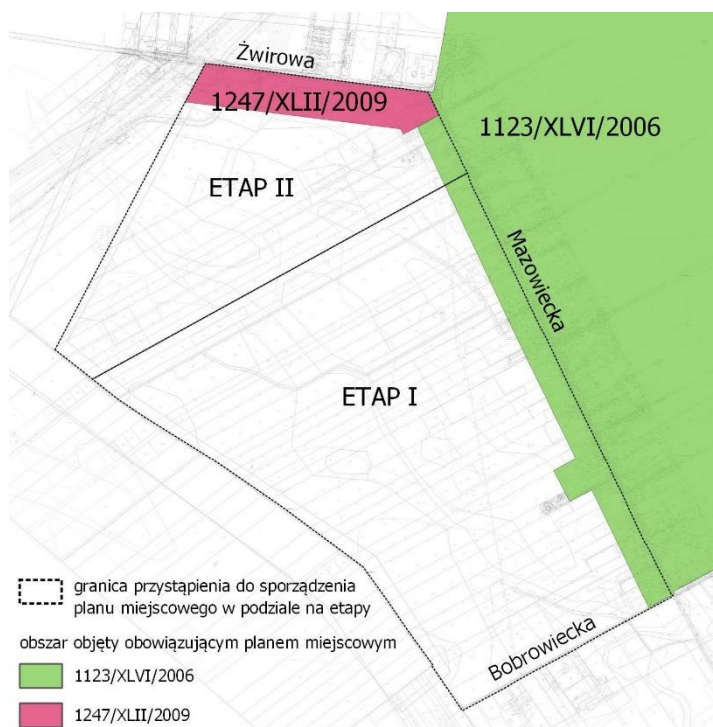
1. Charakterystyka obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego

Obszar objęty uchwałą **Nr 716/XXXIV/2021** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Bobrowiec** znajduje się w zachodniej części obrębu Bobrowiec i obejmuje tereny zlokalizowane między ulicami Żwirową, Mazowiecką, Bobrowiecką i zachodnią granicą obrębu o powierzchni ok. 129 ha.

Obszar ten znajduje się poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przecinają go dwie linie elektroenergetyczne 110 kV. W zachodniej części obszaru występują użytki rolne klasy III wymagające uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

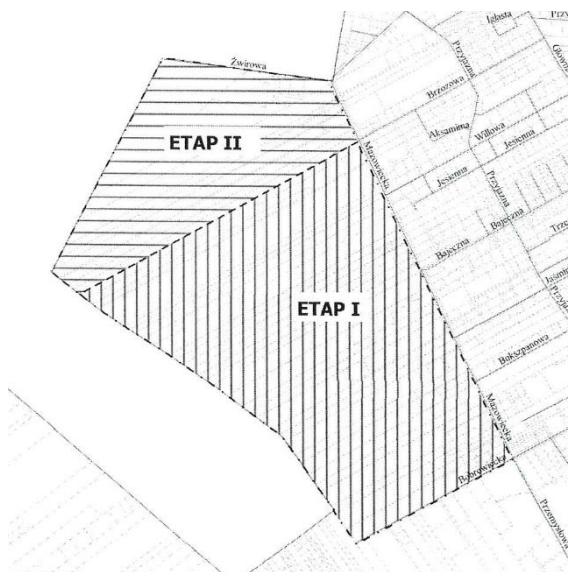
W granicach obszaru przystąpienia do planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wzdłuż ul. Mazowieckiej - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1123/XLVI/2006 z 31 stycznia 2006 r.
- 2) dla terenów o funkcji usługowej w sąsiedztwie ul. Żwirowej - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1247/XLII/2009 z 16 grudnia 2009 r.



Rys. Obszar objęty obowiązującymi planami miejscowymi na tle granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w podziale na etapy

Obszar przystąpienia do sporządzenia planu części wsi Bobrowiec podzielono na dwie części z uwagi na różne formy użytkowania i możliwość prowadzenia osobnych postępowań planistycznych:



Rys. Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym ze wskazaniem granic poszczególnych etapów

Obszar określony jako **etap 1** o powierzchni ok. 90 ha na swojej znacznej części użytkowany jest rolniczo. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno obszar ten ma dalej pełnić funkcje rolnicze, a jedynie wzdłuż ulicy Mazowieckiej i Bobrowieckiej wskazano funkcje mieszkaniowe i usługowe. Ponieważ obszar ten oprócz pasa terenu wzdłuż ulicy Mazowieckiej nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość niekontrolowanego rozwoju zabudowy w oparciu o pozyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) co będzie niezgodne z zapisami Studium. Celem przystąpienia do planu jest zahamowanie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz ochrona gruntów rolnych klasy III, które występują w granicach tego obszaru.

Obszar określony jako **etap 2** o powierzchni ok. 39 ha stanowi teren przeznaczony w Studium pod usługi związane z przebiegiem trasy S-7, a także funkcje mieszkaniowe wzdłuż ulicy Żwirówek i Mazowieckiej. Uwolnienie kolejnych terenów pod rozwój funkcji usługowej wymaga opracowania planu miejscowego, który zabezpieczy układ drogowy obsługujący te tereny oraz wprowadzi zasady i wskaźniki ich zabudowy i zagospodarowania.

Uchwalenie planu miejscowego jest na tych terenach niezbędne celem zapewnienia im ładu przestrzennego, ochrony walorów urbanistycznych i krajobrazowych oraz ich zabezpieczenia przed niespójną i chaotyczną zabudową, która może być realizowana na podstawie decyzji WZiZT.

Planowane rozwiązania nie będą naruszać obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

2. Charakterystyka ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno

Teren objęty projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w części gminy Piaseczno, określonej w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej z dnia 29 października 2014 r. jako obszar należący do **strefy B** - strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej.

W strefie B przewiduje się m.in.:

- Budowę drogi ekspresowej w zachodniej części strefy, wraz z dwoma węzłami komunikacyjnymi;
- Rozwój funkcji usługowych i usługowo-produkcyjnych jako towarzyszących projektowanej drodze ekspresowej S-7;
- Rozwój usług komercyjnych w północnej części obrębu geodezyjnego Bobrowiec;
- Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;
- Utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej na wyznaczonych obszarach.

Rozwój funkcji mieszkaniowej realizowany będzie na terenie strefy B w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Zabudowa szeregowa w tej części Bobrowca nie została dopuszczona.

Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się:

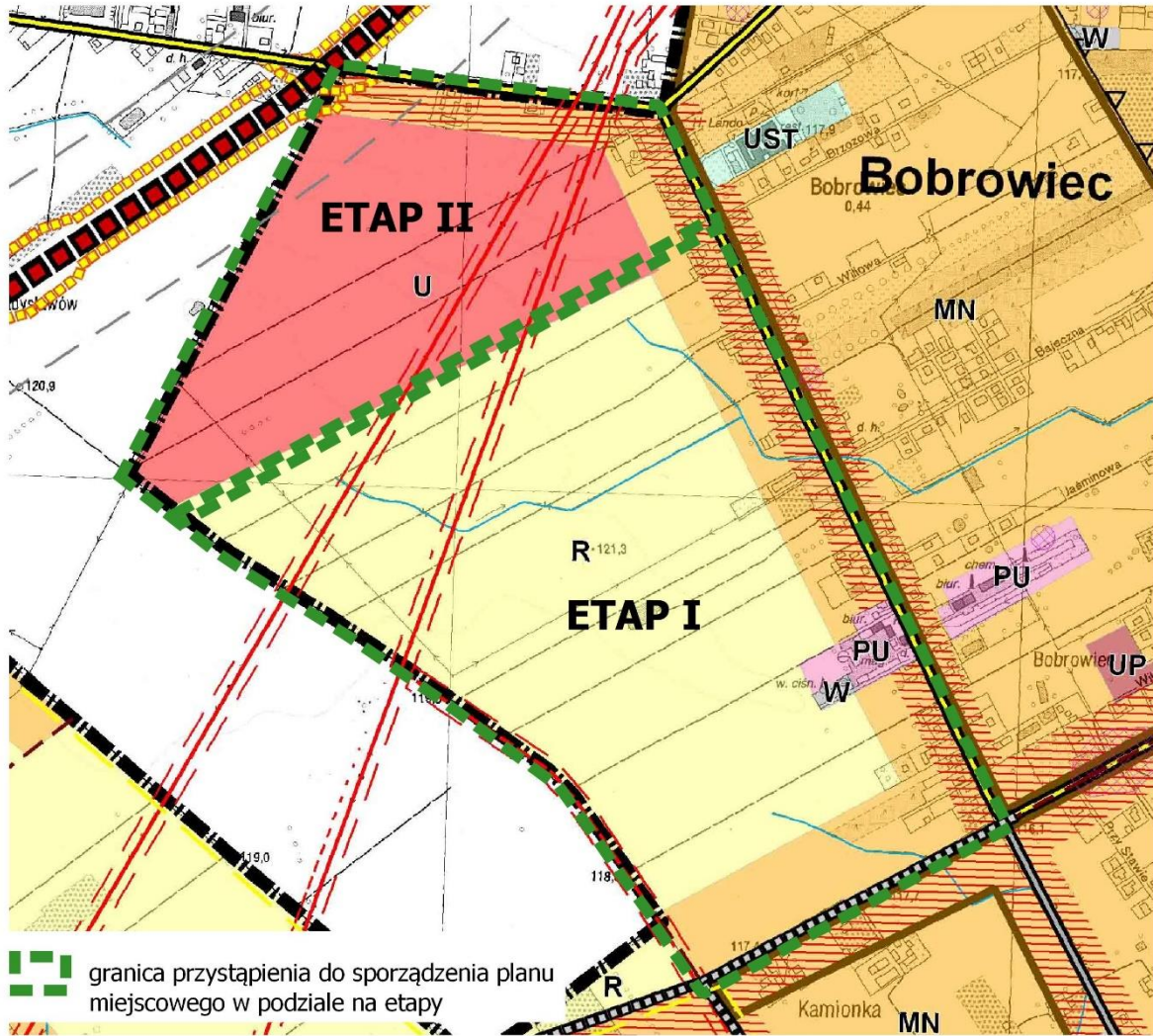
- usługi publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- usługi komercyjne, których rozwój przyjmuje się wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego,
- usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie),
- tereny użytków rolnych oraz lasy i zalesienia,
- adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych,
- realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy.

Dla ww. funkcji towarzyszących, dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej, niewyznaczonych obszarowo na rysunku Studium, wskaźniki rzutujące na zasady zagospodarowania terenu należy przyjmować na poziomie równym wskaźnikom określonym dla tych funkcji w obszarach wydzielonych na rysunku Studium.

Rozwój funkcji gospodarczej, tj. usług komercyjnych ma następować jako towarzyszące planowanej drodze ekspresowej w części zachodniej strefy B. W obszarze usług komercyjnych dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej. Warunkiem koniecznym uruchomienia ww. terenów pod rozwój funkcji gospodarczych jest realizacja drogi ekspresowej i związanych z nią węzłów komunikacyjnych.

Usługi komercyjne stanowią także funkcję towarzyszącą na obszarach mieszkalnictwa, gdzie przyjmuje się ich lokalizację w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium wzdłuż podstawowego układu drogowego. W terenach usług komercyjnych oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp.

Utrzymuje się rozwój funkcji produkcyjnej w wyznaczonych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lokalizacjach. Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnej w terenach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach usługowo-produkcyjnych rozwijane będą funkcje gospodarcze w postaci produkcji, magazynów i składów oraz usług komercyjnych.



DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY MIESZKANOWE

- Tereny mieszkaniowe wielorodzinnego (MW)
- Tereny mieszkaniowe wielo- i jednorodzinnego (MWN)
- Tereny mieszkaniowe jednorodzinnego (MN)
- Nagły obszar zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) w formie strefowej

TERENY USŁUG

- Tereny usług publicznych (UP)
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U)
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU)
- Przeznaczone tereny rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
- Tereny realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

TERENY WYPoczynku I ZIELENI

- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)
- Tereny parków i zieleńców (Z)
- Tereny ogólnego drzewostanów (ZD)
- Tereny cmentarne (ZC)

TERENY ROLNICZE

- Tereny trwałych użytków zielonych z zachowaniem i zakwaterowaniem w obszarach rolniczych - wyjątkowo zgod zabudowy (RZ)
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R)

TERENY LEŚNE

- Tereny lasów (L)
- Tereny zakłosek (ZL)

TERENY WÓD OTWARTYCH

- Tereny zbiorników wodnych (W)
- Tereny cieków wodnych - rzeki
- Tereny cieków wodnych - rowy melioracyjnych

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Tereny infrastruktury technicznej - gaz (G)
- Tereny infrastruktury technicznej - woda (W)
- Tereny infrastruktury technicznej - energetyka (E)
- Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja (K)
- Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo (C)
- Tereny infrastruktury technicznej - parkingi (KD-P)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Napowietrzna linie elektroenergetyczne (110 kV i 220 kV)
- Projektowana kablowa linie elektroenergetyczne (220 kV)
- Projektowana napowietrzna linie elektroenergetyczne (110 kV)
- Opacznik wysokiego ciśnienia (EN 400)
- Planowany gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 700)

KOMUNIKACJA

- Linie kolejowe
- Linie kolejowe wznoszone
- Stacje kolejowe
- Stacje kolejowe wznoszone
- Planowane przystanki kolejowe
- Drugi krajowe
- Drugi wojewódzkie
- Drugi powiatowe
- Ważniejsze drogi gminne
- Projektowany przebieg drogi krajowej ekspresyjnej nr 721
- Projektowane drogi dla ruchu lokalnego (serwisowe w pasie drogi 57)
- Drogi projektowane
- Projektowane węzły komunikacyjne
- Urządzenia nawigacji lotniczej

OGRODICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

POZOSTAŁE OGRANICZENIA

POLITYKA PRZESTRZENNA

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- A 1-4 Strefa intensywnego rozwoju wieloletniego
- B 1-5 Strefa ekstenzywnego rozwoju wieloletniego z dominacją zabudowy jednorodzinnej
- C 1-4 Strefa ekstenzywnego rozwoju mieszkaniowej jednorodzinnej - usługowo-rekreacyjnej

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN

- Obszary wymagające rekonstrukcji
- Obszary wymagające rewitalizacji

OZNACZENIA OGÓLNE

- Granica gminy Piaseczno
- Granica miasta Piaseczno
- Granice obszarów
- Nazwy miejscowości

Rys. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenach pozostałych użytków rolnych, które znajdują się poza systemem przyrodniczym, jak w Bobrowcu, dopuszcza się, oprócz rolniczego wykorzystania, zalesienia i rozwój zabudowy zagrodowej jako funkcji uzupełniającej związanej z obsługą terenów rolnych przy min. wielkości gospodarstwa rolnego powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno).

Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

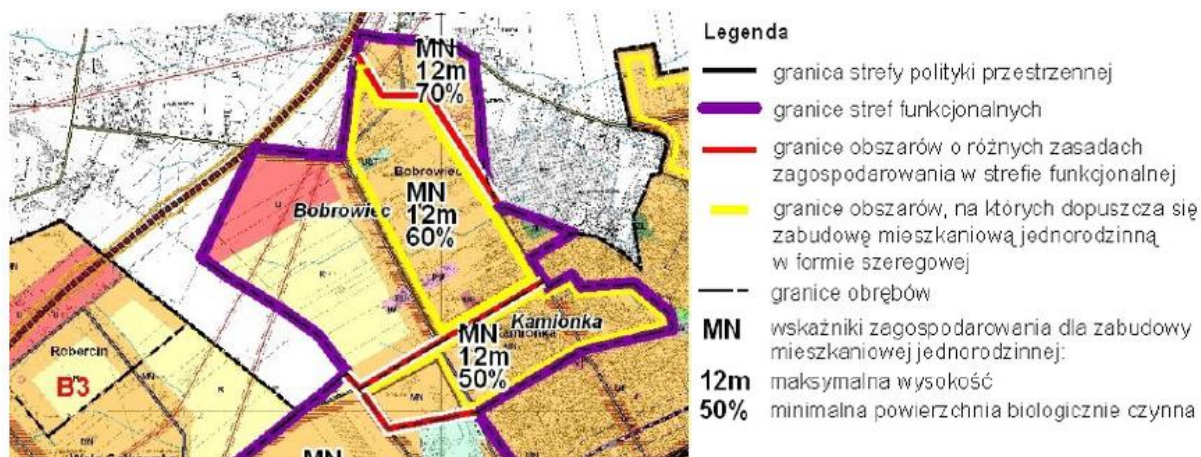
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Rozwój funkcji gospodarczej będzie odbywał się w obszarach wskazanych w Studium jako obszary usługowo - produkcyjne (PU) i usługowe (U), akceptuje się ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych jak i zachowanie w strukturach mieszkaniowych;
- W obszarach o dominacji zabudowy mieszkaniowej lokowane będą usługi związane z obsługą zespołów mieszkaniowych;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach geodezyjnych strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które mogą być kształtowane jako dominanty przestrzenne;
- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnych w obszarach zabudowy wsi wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- Ograniczenie zmiany zagospodarowania terenów użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- Wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź zabudowę mieszkaniowo-usługową instalacji i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów w tym sortowni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów.

Zasady zagospodarowania terenów w strefie B

Obszar objęty sporządzanym planem znajduje się w granicach strefy B-2 to jest strefy rozwoju funkcji mieszkaniowej w granicach gminy Piaseczno jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej.

Dla **terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)** ustalono:

- maksymalną wysokość zabudowy - 12 m;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% poza WOChK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej poza WOChK w granicach oznaczonych kolorem żółtym na poniższym rysunku;



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2

Dla pozostałych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnych (PU):

- Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, jednocześnie wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika współczynnika powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości dla nowo realizowanych obiektów do wysokości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach;
- Powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usługowo- produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych:

- Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
- Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej poza WOChK 30%;
- Przyjmuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wyłączeniem terenów przylegających bezpośrednio do trasy S7, dla których dopuszcza się max. wysoko zabudowy 14 m;
- Powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów pozostałych użytków rolnych (R):

- Zachowuje się funkcje użytków rolnych na obszarach wskazanych na rysunku Studium, stanowiących otwartą przestrzeń rolniczą lub z uwagi na potrzeb ochrony przyrody i krajobrazu;
- Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno);
- Przyjmuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziale IV.2.2.b czyli jak dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego ;
- Wyklucza się użytkowanie terenów niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym w tym między innymi na cele wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów;

Ponadto w Studium zawarto następujące informacje istotne w procesie sporządzania planu miejscowego części wsi Bobrowiec:

- W granicy etapu 1 znajduje się ujęcie wód podziemnych, z którym związana jest strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody o promieniu 8 m od studni.
- W granicy obu etapów znajduje się linia elektroenergetyczna 110 kV wokół której należy wyznaczyć pas technologiczny o szerokości 19 m w każdą stronę od osi linii.
- Wzdłuż zachodniej granicy obszaru etapu 2 wskazano projektowaną linię elektroenergetyczną 110 kV. Dopuszczono lokalizację linii w przebiegu odmiennym niż na rysunku Studium.
- Przy południowej granicy etapu 1 wskazano lokalizację planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700. Jest to przebieg orientacyjny do uszczegółowienia w planie miejscowym.
- Dla planowanej drogi ekspresowej postuluje się ograniczenie zabudowy mieszkalnej i inwestycji celu publicznego takich jak szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej w pasie 150 m od osi drogi ekspresowej.
- Ulice Żwirowa, Mazowiecka stanowią drogi istniejące, a ulica Bobrowiecka drogi projektowane klasy Z (zbiorczej).
- Obszar planu miejscowego położony jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, zabytków, a także poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Niezbędny zakres prac planistycznych

Burmistrz po podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzi procedurę prac planistycznych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury konieczne będzie wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zakres planu miejscowego będzie obejmował zagadnienia odnoszące się do obszaru planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

Sporządziła:
mgr inż. Arleta Walczak

z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury
/podpisano elektronicznie/