

Wójt Gminy Pniewy



**STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY**

**CZĘŚĆ III – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXIX.192.18
Rady Gminy Pniewy
z dnia 11 września 2018 r.

wrzesień 2018 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO gminy Pniewy określa politykę przestrzenną gminy
w jej granicach administracyjnych**

**Ustalenia STUDIUM są wiążące dla organów gminy Pniewy przy
sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

STUDIUM nie jest aktem prawa miejscowego

SPORZADZIŁ:

Wójt Gminy Pniewy

Pniewy 2, 05-652

OPRACOWAŁ:

EKOURBANISTYKA Anna Pugacewicz

Al. Wilanowska 67a lok. 10

02-765 Warszawa

w składzie:

- mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz – główny projektant
(członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 384)
- mgr inż. arch. krajobrazu Urszula Bereza-Tijero

1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Opracowywane jest dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy* zostało sporządzone w latach 1999-2000¹ w oparciu o nieobowiązujące w dniu dzisiejszym przepisy prawa.

Wstępne analizy, w tym analiza obowiązującego *Studium* oraz wniosków właścicieli nieruchomości w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego² wykazały konieczność dostosowania aktualnie obowiązującego *Studium* do nowych wymogów prawnych oraz nowych uwarunkowań rozwojowych. Prace nad aktualizacją *Studium* prowadzone były w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1073 z późn. zm.) oraz
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Opracowując aktualizację *Studium* wzięto pod uwagę złożone wnioski właścicieli nieruchomości składane na podstawie art. 11, pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski te dotyczyły głównie przeznaczenia terenów rolnych na cele mieszkaniowe, rekreacyjne lub inwestycyjne. Uwzględniono również wnioski wynikające z prac studialnych, analiz oraz uzyskanych uzgodnień i opinii.

Ustalenia zawarte w *Studium* zawierają przemyślany i zaakceptowany przez lokalną społeczność oraz władze samorządowe ład i rozwój przestrzenny obszarów wiejskich, w tym rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej, nowych terenów mieszkaniowych, komunikacji oraz usług, które pozwolą na poprawę warunków i jakości życia mieszkańców.

W przyjętych rozwiązaniach, uwzględniono:

- kształtowanie wielofunkcyjnego rozwoju gminy, zagospodarowania i użytkowania jej terenów w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju,
- ochronę indywidualnego charakteru gminy i dążenie do podniesienia jakości życia mieszkańców, walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru,
- intensyfikację uzbrojenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami i gazyfikacji,
- przestrzeganie zasad ładu przestrzennego, godzenie interesu prywatnego z publicznym, realizację zabudowy zgodnie z ustalonymi zasadami i standardami urbanistycznymi, przestrzeganie wartości estetycznych w kształtowaniu przestrzeni.

¹ przyjęte Uchwałą Nr XVII/126/2000 Rady Gminy w Pniewach z dnia 30 sierpnia 2000 r. ze zm.

² Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy uchwalony Uchwałą Nr XXIX/208/2002 r. Rady Gminy w Pniewach dnia 28.06.2002 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 221, poz. 5600 z 2002 r. z późn. zm.)

2. SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W *Studium* wytyczono główne cele polityki przestrzennej gminy Pniewy, którymi są:

- 1) utrzymanie dominującej funkcji rolniczej (w tym rolnictwa intensywnego) z dobrze rozwiniętym sektorem rolno-spożywczym,
- 2) umocnienie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka wiejskiego z uzupełniającymi funkcjami: mieszkaniową, usługową, turystyczno-rekreacyjną i produkcyjną,
- 3) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
 - potrzeby rozwojowe,
 - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- 4) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W *Studium* wytyczono poniższe kierunki zmian struktury przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów:

- rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach przyległych do istniejących dróg publicznych (w pasach od 10 do 150 m),
- utworzenie centrum turystyczno-rekreacyjnego w Osieczku o charakterze całorocznym i wysokim standardzie obsługi,
- rozwój funkcji rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej i turystycznej w dolinie Jeziorki we wsiach: Osieczek, Przykory, Cychry, Wilczoruda Parcela, Jeziora, Jeziórka oraz w części wschodniej gminy we wsiach Michrów, Kocerany, Kolonia Jurki, Nowina Przędzawice,
- rozwój funkcji produkcyjno-usługowych, składowych i magazynowych w następujących lokalizacjach:
 - w rejonach skrzyżowań drogi krajowej nr 50,
 - w rejonie wsi Michrów, Michrówek, Ginetówka i Załęże Duże,
- rozwój terenów obsługi ruchu komunikacyjnego i podróży przy drodze krajowej nr 50,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełniania zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy ośrodka gminnego w Pniewach,
 - wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Przędzawice, Ciechlin oraz Kruszew,
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - uzupełnienie układów zabudowy wsi obiektami przestrzeni publicznej,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele usługowe,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- wydobywanie kruszywa naturalnego w miejscach udokumentowanych złóż kopalin,
- rekultywacja terenów powierzchniowej eksploatacji po zakończeniu wydobywania zgodnie z kierunkiem rekultywacji,
- ochrona obszarów tworzących system przyrodniczy,
- intensyfikacja produkcji rolniczej, w szczególności sadowniczej.

Na załączniku graficznym do *Studium* – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz w rozdziale „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy” wyznaczono tereny zurbanizowane, w granicach których przewidziane jest utrzymanie lub przekształcenie istniejącego zainwestowania oraz tereny rozwojowe, z podziałem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej – MNL,
- tereny zieleni urządzonej z usługami – ZP/U,
- tereny aktywności gospodarczej – AG,

- tereny górnicze – PG,
- tereny dróg publicznych:
 - klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
 - klasy zbiorczej – KDZ,
 - klasy lokalnej – KDL,
 - klasy dojazdowej – KDD.

Na w/w załączniku graficznym wyznaczono również tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- tereny cmentarzy – ZC,
- tereny lasów – L,
- tereny rolne o przewadze sadów i gruntów ornyczych – R,
- tereny rolne o przewadze trwałych użytków zielonych i zadrzewień – Z,
- tereny powierzchniowych wód śródlądowych – W.

W *Studium* przyjęto poniższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w planach miejscowych:

- minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
- maksymalną wysokości zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

2.2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu (w tym krajobrazu kulturowego) w *Studium* określono:

- system przyrodniczy gminy,
- obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów zurbanizowanych i rozwojowych oraz otwartych.

Gminie Pniewy nie został nadany i nie planuje się nadania statusu uzdrowiska, ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

2.3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w *Studium* określono:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenie,
- inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
- nieruchome zabytki archeologiczne.

Na terenie gminy Pniewy nie wskazano dóbr kultury współczesnej.

2.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

W *Studium* określono następujące podstawowe cele rozwoju systemów komunikacji:

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów zurbanizowanych i rozwojowych wyznaczonych w *Studium*;
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,

- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, w skład którego wchodzi: droga krajowa nr 50 (klasy drogi główne ruchu przyspieszonego GP), część dróg powiatowych (klasy zbiorczej Z) mające znaczenie ponadlokalne,
- układu obsługującego, w skład którego wchodzi pozostałe drogi powiatowe (klasy lokalnej L) oraz drogi gminne (klasy dojazdowej D) o znaczeniu głównie lokalnym.

W zakresie podstawowego układu drogowego *Studium* przewiduje:

- zachowanie dotychczasowego przebiegu drogi krajowej nr 50 stanowiącej część tzw. „*Dużej Obwodnicy Warszawy*” jako drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP); dla potrzeb obsługi zagospodarowania (w szczególności planowanego) w przypadkach braku możliwości zapewnienia dojazdu od strony dróg niższych klas należy przewidywać budowę jezdni lokalnych (dróg serwisowych);
- zachowanie dotychczasowego przebiegu dróg powiatowych nr 1601W (Pniewy-Michrów-Rembertów) i 1607W (Konie-Wilków), jako dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (Z).

2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W *Studium* określono następujące podstawowe cele rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

- zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej;
- stopniowy rozwój zbiorczej infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych i rozwojowych wyznaczonych w *Studium*;
- ograniczenie negatywnego wpływu urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia mieszkańców.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznano umożliwienie korzystania z indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz systemów grzewczych. Docelowo przyjęto jednak obowiązek uzbrojenia obszarów zwartej zabudowy wiejskiej oraz nowo projektowanych osiedli mieszkaniowych w zbiorcze systemy wodno-kanalizacyjne.

2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

W *Studium* wskazano obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego:

- o znaczeniu lokalnym:
 - tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z siecią wodociągową),
 - tereny usług publicznych, tj. szkoły publiczne, przedszkola, świetlice wiejskie,
 - tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu,
 - tereny gminnych dróg publicznych wraz z urządzeniami dla lokalnej komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych,
 - tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów),
 - pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowionymi na szczeblu lokalnym.
- o znaczeniu ponadlokalnym:
 - droga krajowa nr 50 w klasie GP,

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki,
- rezerwat przyrody „Jeziora-Olszyny”.

2.7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W gminie Pniewy nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Gmina Pniewy ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające całą gminę w jej granicach administracyjnych. Zmiana planu miejscowego następowała będzie w miarę potrzeb, m.in. po zgłoszeniu wniosków przez właścicieli lub przyszłych inwestorów.

2.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Jeziorki została wskazana na załączniku graficznym – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. W granicach w/w obszaru obowiązują ograniczenia związane z zabudową i zagospodarowaniem wynikające z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2.10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Dla terenów górniczych oznaczonych symbolem PG obowiązuje konieczność wyznaczania filarów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie gminy Pniewy nie występują pomniki zagłady.

2.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacji wymagają obszary, na których odbywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

2.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary zdegradowane.

2.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Pniewy nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

2.15. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

W *Studium* nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

SPIS TREŚCI

1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	3
2. SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	4
2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	4
2.2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	5
2.3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	5
2.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	5
2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	6
2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.....	6
2.7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	7
2.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	7
2.10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	7
2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	7
2.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	7
2.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE	7
2.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	7
2.15. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	7