

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PIASTOWA
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PIASTOWA
ZGODNIE Z ART. 31 UST.1 i 3
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM.
Stan na sierpień 2018r.**

Mgr inż. arch. Teresa Wszyńska

Opracowanie zawiera:

CZĘŚĆ I -WSTĘP.....2

Cel i zakres opracowania

Przedział czasowy poddany analizie

Podstawy prawne analizy

Wykaz dokumentów poddanych analizie.

CZĘŚĆ II - ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM4.

Analiza zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w badanym okresie czasowym na podstawie:

Analizy decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w badanym okresie;

Analizy decyzji o lokalizacji celów publicznych wydanych w badanym okresie ;

Analizy decyzji o warunkach zabudowy wydanych w badanym okresie;

CZĘŚĆ III -ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIAN PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

CZĘŚĆ IV -OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

CZĘŚĆ V - ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ART 10 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM STOSOWNIE DO ART 32 UST3 TEJ USTAWY

CZĘŚĆ VI - ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z ART. 15 ORAZ ART. 16 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

CZĘŚĆ VII - WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

SPIS MAP:

1. Mapa obszarów objętych obowiązującymi MPZP i uchwałami o przystąpieniu do ich sporządzania.
2. Mapa aktualnej struktury funkcjonalnej Piastowa.
3. Mapa rozmieszczenia decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Mapa rozmieszczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
5. Mapa rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy
6. Mapa rozmieszczenia wniosków o zmianę planów.

CZĘŚĆ I - WSTĘP

Celem opracowania jest uzyskanie danych o aktualności dokumentów planistycznych: studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących dla Miasta Piastowa i określenie zakresu niezbędnych zmian planistycznych, wymaganych

obowiązującymi aktualnie przepisami.

Przedział czasowy poddany analizie.

Analizie poddaje się okres od 1 sierpnia 2014 r. do 31 sierpnia 2018 r.

Podstawy prawne analizy:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) ;

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Na podstawie art. 32 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późniejszymi zmianami) zobowiązującego Burmistrza Miasta Piastowa by, co najmniej raz w czasie kadencji, na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu gminy, oceny prac planistycznych, a także propozycji sporządzania planów miejscowych, w nawiązaniu do ustaleń studium, zebranych wniosków, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, sporządzona została analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piastowa w okresie od 01.08.2014-31.08.2018.

Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

Wykaz dokumentów poddanych analizie.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa przyjęte uchwałą Rady Miejskiej z 01.lipca 2008 , nr XXXV/163/2008.
2. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązujące.
3. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania MPZP przyjęte przez Radę Miejską w Piastowie.
4. Decy

zje o lokalizacji celu publicznego wydane w analizowanym okresie.

- 5) Decy
zje o ustaleniu warunków zabudowy wydane w analizowanym okresie.
- 6) Decy
zje o pozwoleniu na budowę wydane w analizowanym okresie.

Ad.2 Wykaz aktualnie obowiązujących Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Piastowa:

- 1) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego p. n. "Osiedle Malczewskiego" w
Piastowie przyjęty uchwałą R. M. nr XXVI/188/97 z 11 marca 1997 roku.
- 2) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego p .n. "Orła Białego" w Piastowie
przyjęty uchwałą R. M. nr IX/59/99 z 23 marca 1999 roku.
- 3) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej i Al.
Wojska Polskiego w Piastowie przyjęty uchwałą R. M. nr: IX/60/99 z 23 marca 1999
roku.
- 4) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Piastowa p.n.
"Żółkiewskiego" w Piastowie przyjęty uchwałą R. M. nr:VII/33/2003 z 11 lutego
2003 roku.
- 5) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa p.n.
"Szarych Szeregów" w Piastowie przyjęty uchwałą R. M. nr: X/41/2003 z 8 kwietnia
2003 roku.
- 6) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap
1, przyjęty uchwałą R. M. nr: X VI/76/2003 z 28 sierpnia 2003 roku.
- 7) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa
etap 2 i 3, przyjęty uchwałą R. M. nr: LI/262/2005 z 21 czerwca 2005 roku. Wraz ze
zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M .nr: VI/22/2011 z 15 marca 2011 roku.
- 8) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa p. n.
"Warszawska" , przyjęty uchwałą R. M. nr: LXIV/316/2006 z 7 marca 2006 roku.
Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: LVI/262/2009 z 7 marca
2009 roku.
- 9) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa p.n.
"Osiedle Wieniawskiego" , przyjęty uchwałą R. M. nr: LXIV/317/2006 z 7 marca
2006 roku.
- 10) Miejs
cowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa p.n. "Wojska Polskiego-
północ" , przyjęty uchwałą R. M.nr: XX/87/2007 z 30 października 2007 roku. Wraz
ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M.nr: LIII/306/2014 z 26 sierpnia 2014
roku.

- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Zachód I" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XXXIV/153/2008 z 24 czerwca 2008 roku. Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: V/16/2015 z 23 lutego 2015 roku.
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "E. Orzeszkowej - południe" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XXXV/162/2008 z 01 lipca 2008 roku. Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: X/34/2011 z 21 czerwca 2011 roku.
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Harcerska" , przyjęty uchwałą R. M. nr: LII/243/2009 z 23 czerwca 2009 roku.
- 14) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Zachód II” , przyjęta uchwałą R. M. nr: LXII/297/2010 z 16 lutego 2010 roku. Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: LIV/313/2014 z 23 września 2014 roku.
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "E. Orzeszkowej - zachód" , przyjęty uchwałą R. M. nr: LXXI/336/2010 z 14 września 2010 roku.
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Aleja Krakowska - południe" , przyjęty uchwałą R. M. nr: L XXI/337/2010 z 14 września 2010 roku. Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: LIII/304/2014 z 26 sierpnia 2014 roku.
- 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Aleja Krakowska - północ" , przyjęty uchwałą R. M. nr: LXXIII/354/2010 z 26 października 2010 roku. Wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: LIII/305/2014 z 26 sierpnia 2014 roku.
- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Dworcowa -północ" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XIX/100/2012 z 27 marca 2012 roku.
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Wysockiego" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XLI/231/2013 z 24 września 2013 roku.
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Dworcowa -południe" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XL VIII/266/2014 z 11 lutego 2014 roku.
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. " J. Poniatowskiego" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XXVIII/267/2017 z 29 sierpnia 2017 roku.
- 22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Harcerska Łaźnia" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XLIV/326/2018 z 30 stycznia 2018 roku.
- 23) Miejs

cowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa " S. Noakowskiego", przyjęty uchwałą R. M. nr: XLIX/369/2018 z 22 czerwca 2018 roku.

- 24) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "Wojska Polskiego-Rondo" przyjęty uchwałą R. M. nr: LI/382/2018 z 28 sierpnia 2018 roku.

Ad.3. Wykaz uchwał Rady Miasta Piastowa w sprawie przystąpienia do przygotowania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Piastowa, w tym dwie pierwsze pozycje są w trakcie opracowywania

- 1) Uchwała Nr XL/289/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 października 2017w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "J. Tuwima"
- 2) Uchwała Nr VII/31/2015 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 21 kwietnia 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "W. Witosa 1"
- 3) Uchwała Nr XXV/140/2012 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 września 2012 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "L. Lisa Kuli".
- 4) Uchwała Nr XLV/340/2018 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 luty 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "Orła Białego-Warszawska".

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr1 przedstawiono granice obowiązywania aktualnych MPZP, a także granice planów znajdujących się w trakcie opracowywania.

CZĘŚĆ II.

ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Miasto Piastów jest gminą miejską, położoną w centrum województwa mazowieckiego, w północno wschodniej części powiatu pruszkowskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Stołecznego Warszawy. Odległość od centrum Warszawy wynosi ok. 13 km. Miasto Piastów zajmuje obszar 5,83 km². Liczba mieszkańców Piastowa waha się od 1995 roku na poziomie zbliżonym do 23 000 mieszkańców. Piastów jest gminą miejską charakteryzującą się najwyższą gęstością zaludnienia w powiecie pruszkowskim, a druga w Polsce.

Szczegółowe dane statystyczne przedstawiono w tabelach poniżej.

Tabela 1. Liczba mieszkańców Piastowa w latach 1995- 2015, na tle powiatu pruszkowskiego.

rok	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Powiat pruszkowski	131.811*	140.321	145.319	153.930	155.495	156.807	158.183	159.515	160.776	161645
Piastów	23.713	23.475	23.331	22.972	22.936	22.914	22.826	22.870	22.927	22.731

Dane wg : GUS – Bank Danych Lokalnych

**dla zobrazowania wielkości przyjęto dane z Rejonu Pruszków istniejącego przed utworzeniem powiatów.*

Tabela 2. Liczba ludności na km² w Piastowie w latach 2002- 2016, na tle innych gmin-miast otaczających Warszawę.

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pruszków	2852	2858	2870	2885	2885	2898	2917	2945	3027	3048	3076	3104	3130	3155	3172
Piastów	4028	4013	4002	4002	4043	4028	4007	3996	3988	3982	3978	3963	3970	3980	3946
Legionowo	3711	3712	3721	3718	3769	3771	3800	3814	3946	3970	3996	4005	4008	4001	3991

Dane wg : GUS – Bank Danych Lokalnych

Biorąc pod uwagę powierzchnię miasta – gminy, wynoszącą około 5,83 km², należy stwierdzić, że gęstość zaludnienia w gminie Piastów, która wynosi aktualnie 3946 mieszkańców/1km², jest to jedna z najwyższych wartości w kraju. Jest znacząco wyższa niż średnia w powiecie pruszkowskim, która wynosi 656 mieszkańców/1km². Średnia gęstość zaludnienia w woj. mazowieckim to 151 osób/km², na obszarze Polski to 124 osoby/ km².

Tak wysoki stopień zaludnienia, porównywalny jedynie z miastem-gmina Legionowo jest uzasadniony niedużą odległością Piastowa od Warszawy. Ponadto dogodnym skomunikowaniem Piastowa z centrum Warszawy, zarówno przez linię kolejową – obsługiwaną przez SKM i Koleje Mazowieckie jak i komunikację autobusową, a także możliwość skorzystania z położonego w niewielkiej odległości przystanku WKD - w Malichach na skraju gminy Michałowice. Także dogodny dojazd indywidualny al. Jerozolimskimi i południową obwodnicą Warszawy, powodują zainteresowanie Piastowem licznie przybywających do aglomeracji warszawskiej nowych mieszkańców. Miasto jest atrakcyjne dla licznych deweloperów. Zauważalna jest tendencja do zagęszczania zabudowy w centrum miasta, polegająca na wznoszeniu budynków wielorodzinnych na ostatnich, wolnych od zabudowy parcelach i wymianie starej zabudowy w tym rejonie na bardziej intensywną. Zabudowie podlegają też nieliczne, wolne przestrzenie w rejonie północno wschodnim miasta, gdzie powstaje zabudowa jednorodzinna.

Przedzielenie Piastowa linią kolejową utrwala podział na dwie części i utrudnia wytworzenie jednego centrum miejskiego. Predestynowane do tej roli są tereny położone na południe od stacji kolejowej – w rejonie szkoły podstawowej nr 3, pomiędzy osiedlem „kolejowym” przy ul. Harcerskiej, a osiedlem zabudowy wielorodzinnej, zlokalizowanym między ulicami Tysiąclecia i Reja. Niestety obszar ten zajęty jest pod ogrody działkowe, które wraz z kompleksem parkowym, położonym wzdłuż ul. Dworcowej i Tuwima tworzą znaczny obszar zielony, w samym centrum miasta. O ile lokalizacja parku jest zupełnie prawidłowa i podnosi walory przestrzenne miasta, to wyłączanie dla niewielkiej grupy mieszkańców terenów pod ogródki działkowe w samym centrum nie jest prawidłowe.

Aktualnie preferowany sposób robienia zakupów – w różnej wielkości centrach handlowych, zlokalizowanych w rejonie przystanków komunikacji publicznej i

zaopatrzonych w duże przestrzenie parkingowe, eliminuje tradycyjny handel zlokalizowany w lokalach położonych wzdłuż ulic. Likwidowane są więc sklepy, piekarnie, cukiernie istniejące kiedyś np. przy ul. Dworcowej, Słowackiego ich rolę próbują przejmować skupiska sklepów np. u zbiegu ulic Harcerskiej i Orzeszkowej, czy na parterze „Rezydencji Warszawskiej”. Jednak głównie handel skupia się w centrach typu „TESCO”- położone na skraju miasta, czy „Biedronka”- przy l. Wojska Polskiego. **Taki stan rzeczy utrudnia wytworzenie przestrzeni publicznych integrujących społeczność miejską, której w mieście wyraźnie brakuje.**

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr 2 przedstawiono istniejący stan zainwestowania miasta na mapie Studium – rozmieszczenie nowych zdarzeń i przesadzeń przestrzennych.

Analiza zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w badanym okresie czasowym.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta na podstawie analizy decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela 3. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane od 01.08.2014. do 31.08.2018.

W tabeli podano liczbę decyzji dla rodzajów zabudowy w podziale na obręby geodezyjne.

Typ zabudowy / nr obrębu	1	2	3	4	5	6	7	razem
Bud. mieszkalne jednorodzinne	3	11 (1)	9 (4)	4 (2)	9 (4)	4 (1)	12 (3)	52 (15)
Bud. m. j. w zabudowie bliźniaczej	-	5 (1)	6 (4)	2	2 (2)	9	2	26 (7)
Bud. mieszk. jednorod. z usługami w tym bliźniacze	1	2	2	-	-	-	-	5
Bud. mieszkalne wielorodzinne	1	-	2	2	-	-	-	5
Bud. mieszk. wielorodz.z usługami	-	-	-	1	-	-	-	1
Przebudowa bud. mieszk. wielorodz.	-	-	3	-	2	-	-	5
Bud. usługowe	2	1	2	-	1	1	1	8
Bud. usługowe z cz. mieszkalną	-	-	2	1	-	-	-	3
Bud. mieszkalne przeb. na usługowe	-	-	-	-	1	-	-	1
Bud. gospodarcze i garażowe			3 (3)		2 (1)	2	5 (2)	12 (6)
Sieci uzbrojenia technicznego	1	1	1	1	1	-	1	6
razem	8	20	30	11	18	16	21	124

W tabeli uwzględniono łącznie liczbę decyzji dla danego typu budynków nowo wznoszonych i dla budynków poddanych rozbudowie, przy czym liczbę budynków rozbudowanych podano dodatkowo w nawiasach.

Analiza powyższych danych, w zestawieniu z poprzednią kadencją samorządu terytorialnego (2010-2014) pozwala stwierdzić, że ruch budowlany w Piastowie uległ zahamowaniu. W poprzedniej kadencji wydano dla obszaru Piastowa łącznie **343** decyzje zezwalające na budowę. W tym **148** decyzji na budowę obiektów kubaturowych, gdy w obecnej kadencji liczby te wynoszą odpowiednio **148** i **118**. Analogicznie zmniejszyła się liczba zezwoleń na prace budowlane dotyczące: dociepleń budynków wielorodzinnych - aktualnie 3 decyzje; wykonywania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych - aktualnie 17 decyzji. Wydano też 6 decyzji na budowę urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej, co daje łącznie 26 decyzji przy 168 w ubiegłej kadencji. Także jedynie 4 decyzje na rozbiórkę budynków nie połączone z decyzjami jednocześnie zezwalającymi na budowę nowych obiektów przy 20 w poprzednio ocenianym okresie. Zatem łączna liczba pozwoleń na budowę wyniosła w analizowanym okresie 148, co stanowi spadek o około 50% wydanych decyzji porównując kadencję do kadencji. Należy zauważyć, że liczba pozwoleń na budowę udzielanych w obecnej kadencji jest jedynie na obszarach pozbawionych MPZP limitowana liczbą decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Miasto. Przy znacznym pokryciu planami obszaru miasta, ograniczenie liczby decyzji zezwalających na budowę wynika z nasycenia zabudową. Mimo wyraźnego spadku liczbowego należy zauważyć wyraźny postęp w podnoszeniu jakości zabudowy poprzez liczne modernizacje obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej.

Nadto nie sposób nie zauważyć, że miasto położone na tak niewielkim obszarze i przodujące w gęstości zaludnienia, nie tylko w powiecie, ale także województwie i kraju, nie może bez końca zwiększać zabudowy. Prócz chłonności terenu znaczne ograniczenie stanowią możliwości komunikacyjne z i do miasta, które w przypadku Piastowa wykorzystano już niemal do maximum. **Dalsze zagęszczanie zabudowy i zwiększanie zaludnienia prowadziło by nieuchronnie do obniżenia komfortu życia mieszkańców. Pożądane są raczej inwestycje polegające na modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego i wymianie obiektów zużytych na nowe, spełniające współczesne wymagania.**

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr 3 przedstawiono rozłożenie decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Analiza decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w badanym okresie.

Decyzje o lokalizacji celu publicznego wydano tylko dla obszarów, na których nie obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, a w związku ze znacznym pokryciem terenu Piastowa MPZP wydano jedynie **21 decyzji**.

Decyzje o lokalizacji celu publicznego wydawano dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych 2, 4, 5, 6 i 7.

Zgodnie z rejestrem Burmistrza miasta Piastowa decyzje o lokalizacji celu publicznego dotyczyły lokalizacji inwestycji infrastruktury miejskiej, a w szczególności:

- ⑩ lokali zacji **sieci wodociągowej** w obr. geodezyjnych 2, 4 i 5, w ulicach: Małachowskiego, Orła Białego, Rejtana, Lelewela, Staszica, Ożarowskiej Licealnej, Podstawowej, Uniwersyteckiej, Warszawskiej, Kopernika, Dworcowej i Kossaka.
- ⑩ lokali zacji **sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia** w obr. geodezyjnych 4 i 5, w ulicach: Axentowicza, Północnej, Orła Białego, Tysiąclecia, Pola, Wiśniowej, Kruczej, Orzeszkowej.
- ⑩ lokali zacji **kanalizacji sanitarnej** w obr. geodezyjnym. 5, w ul. J. Pióro,

- ⑩ lokali
zacji **kanalizacji deszczowej** w obr. geodezyjnym. 2, w ul. Sokolej,
- ⑩ lokali
zacji **sieci ciepłowniczej** w obr. geodezyjnym 4 , w ul. Warszawskiej,
- ⑩ lokali
zacji **sieci energetycznej** wraz ze stacją trafo w obr. geodezyjnym 6, w ul. Dworcowej i Grottgera.
- ⑩ lokali
zacji **ścieżek rowerowych** w obr. geodezyjnych 2, 4 i 5, w ul. Tuwima i Warszawskiej.

Tabela 4. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane od 01.08.2014 do 31.08.2018.

W tabeli podano liczbę decyzji dla rodzajów zabudowy w podziale na obręby geodezyjne.

Rodzaj inwestycji/nr obrębu	2	4	5	6	7	razem
Sieć wodociągowa	4	2	3	-	-	9
Sieć gazowa ś.ć. i n. ć.	-	2	3	-	-	5
Kanalizacja sanitarna	-	-	1	-	-	1
Kanalizacja deszczowa	1	-	-	-	-	1
Sieć ciepłownicza	-	1	-	-	-	1
Ścieżki rowerowe	1*	1*	1	-	-	2
Linie i urządzenia energetyczne	-	-	-	1	1	2
Razem	6	6	8	1	1	21

*decyzja dla lokalizacji ścieżki rowerowej w ul. Warszawskiej dotyczy dwóch obrębów: 2 i 4.

Rodzaje inwestycji, jakich dotyczą wydane decyzje wskazują, że w obszarze miasta Piastowa podejmowane są działania zmierzające do podniesienia jakości życia mieszkańców, zwłaszcza eliminacji źródeł zanieczyszczenia powietrza, przez modernizację systemów ogrzewania budynków mieszkalnych. Rozbudowa sieci gazowej pozwala bowiem podłączać do niej coraz więcej budynków mieszkalnych. Na wykonanie instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych wydano w analizowanym okresie kilkanaście pozwoleń na budowę- jest to możliwe w sytuacji systematycznej rozbudowy tej sieci. W parze z rozbudową sieci gazowej idzie wydawanie decyzji na rozbudowę sieci ciepłowniczej. Miasto realizuje także budowę ścieżek rowerowych, które prócz ograniczenia emisji zanieczyszczeń mogą wpłynąć na poprawę płynności ruchu drogowego, co ma istotne znaczenie dla eliminacji korków w godzinach szczytu komunikacyjnego. Realizacja wyżej opisanych inwestycji celu publicznego ma istotny wpływ na polepszenie stanu środowiska w mieście. Także rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w obszarach już zabudowanych podnosi jakość życia mieszkańców.

Decyzje o lokalizacji celów publicznych na terenie miasta Piastowa wydane przez inne organy dla realizacji inwestycji ponadlokalnych:

W analizowanym okresie wydano dwie decyzje dla inwestycji ponadlokalnych przebiegających także na terenie Piastowa.

1. decyzja wydana 20.02.2017. przez Wojewodę Mazowieckiego, o lokalizacji inwestycji polegającej na modernizacji linii kolejowej Warszawa Włochy- Grodzisk Mazowiecki
2. decyzja wydana 23.03.2017. przez Wojewodę Mazowieckiego, o lokalizacji inwestycji

polegającej na budowie sieci ciepłowniczej z kanalizacją teletechniczna i kablem światłowodowym, łącząca sieć ciepłowniczą w Warszawie przy ul. Gierdziejewskiego z siecią ciepłowniczą w Piastowie w rejonie Al. Wojska Polskiego

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr 4. przedstawiono miejsca, dla których wydano decyzje o lokalizacji celu publicznego.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy wydanych w badanym okresie.

Mimo ograniczenia w pozyskiwaniu miejsca na nową zabudowę w Piastowie nadal planuje się realizację nowych obiektów mieszkalnych, zarówno na terenach objętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego, jak i na tych na których nie obowiązują MPZP.

Decyzje o warunkach zabudowy wydano tylko dla obszarów, na których nie obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, w związku ze znacznym pokryciem terenu Piastowa MPZP wydano jedynie **112 decyzji**.

Decyzje o **warunkach zabudowy** wydawano dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7. Zgodnie z rejestrem Burmistrza miasta Piastowa decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły lokalizacji:

- Z
abudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- łącznie 73 decyzji, dla budynków wolnostojących i bliźniaczych, w tym na rozbudowę i przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych 21,
- n
a zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 4 decyzje,
- n
a rozbudowę i przebudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3 decyzje,
- n
a zabudowę mieszkaniową z usługami 7 decyzji dla zabudowy jednorodzinnej i 3 decyzje dla wielorodzinnej,
- n
a zabudowę usługową 7 decyzji,
- n
a rozbudowę zabudowy usługowej 1 decyzja,
- 1
decyzja dotyczy przebudowy budynku mieszkalnego na usługowy,
- n
a zabudowę gospodarczą 9 decyzji.

Zestawienie wykazuje na przewagę inwestycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 80 decyzji (71% wydanych decyzji dotyczących obiektów kubaturowych). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną łącznie 10 decyzji, (co stanowi 8 %). Dla nowo wznoszonych i przebudowywanych budynków usługowych wydano łącznie 9 decyzji (co stanowi 8%).

Tabela 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane od 01.08.2014. do 31.08.2018.

W tabeli podano liczbę decyzji dla rodzajów zabudowy w podziale na obręby geodezyjne.

Rodzaj inwestycji/nr obrębu	1	2	3	4	5	6	7	razem
Bud. jednorodzinne	3	14 (3)	11 (4)	5 (2)	11 (7)	13 (1)	16 (4)	73
Bud. jednorodzinne z usługami	1	2	4	-	-	-	-	7
Bud. wielorodzinne	-	-	2 (1)	3	2 (2)	-	-	7
Bud. wielorodzinne z usługami	-	-	2	1	-	-	-	3
Bud. usługowe	4 (1)	-	2	-	1	-	1	8
Bud. mieszkalne przeb. na usł.	-	-	-	-	1	-	-	1
Bud. produkcyjne/warsztatowe	-	1	3	-	-	-	-	4
Bud. gospodarcze	-	-	-	-	3 (1)	1	5(1)	9
Razem	8	17	24	9	18	14	22	112

W tabeli uwzględniono łącznie liczbę decyzji dla danego typu budynków nowo wznoszonych i dla budynków poddanych rozbudowie, przy czym liczbę budynków rozbudowanych podano dodatkowo w nawiasach.

Należy zwrócić uwagę na wciąż zauważalny trend do lokowania w Piastowie nowej zabudowy wielorodzinnej. Przodują w tych dążeniach firmy deweloperskie spoza Piastowa. Po wyczerpaniu zasobu działek nie zabudowanych w obszarach, dla których obowiązujące MPZP dopuszczają zabudowę wielorodzinną, coraz częściej wpływają do Urzędu Miejskiego wnioski o przebudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej na zabudowę faktycznie wielorodzinną, albo wymianę budynków jednorodzinnych na wielorodzinne. Problem ten występuje najczęściej na terenach obrębu geodezyjnego nr 5. Wydawanie decyzji dopuszczających taką wymianę zabudowy mogłoby spowodować nadmierne zagęszczanie zaludnienia w tych obszarach. Pogłębiało by to już istniejący problem parkowania aut wzdłuż ulic i potęgowałoby już istniejące problemy komunikacyjne przy wjazdach i wyjazdach z miasta w godzinach szczytów komunikacyjnych. **Konieczne jest w tym świetle pokrycie Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego całego obszaru miasta.**

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr 5. przedstawiono miejsca, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy.

CZEŚĆ III

ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIAN PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I **KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

W analizowanym okresie wpłynęło do Burmistrza Piastowa kilkadziesiąt wniosków o zmianę obowiązujących MPZP dla obszaru miasta. Część z tej korespondencji stanowią ponawiane kilkakrotnie wnioski dotyczące tych samych nieruchomości. Z tego względu zamiast podawać liczbę wniosków pogrupowano je wg planów i nieruchomości, których dotyczą.

1. **O zmianę MPZP „Os. Malczewskiego”** przyjętego uchwałą R. M. nr XXVI/188/97 z 11 marca 1997 roku. złożono dwa wnioski. Wnioski nie są sprzeczne z ustaleniami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa przyjętego uchwałą Rady Miejskiej z 01.lipca 2008 , nr XXXV/163/2008.

Autor pierwszego wniosku - z marca 2015r -zgłasza zastrzeżenia co do odniesień w tym planie do nie obowiązującego już planu z 1994r, a w szczególności do sposobu określenia wielkości powierzchni minimalnej działki budowlanej. Wniosek ten zostanie uwzględniony przy sporządzaniu zmiany MPZP Malczewskiego, w którym parametry dotyczące wielkości działek zostaną ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami..

Drugi wniosek dotyczy potrzeby zmniejszenia dopuszczalnej intensywności zabudowy i wysokości zabudowy na działkach sąsiadujących z nieruchomością wnioskodawcy. Wniosek ten nie może zostać uwzględniony bez wszczęcia procedury planistycznej, a i w takim przypadku jego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością poniesienia przez Gminę opłat ustalonych zgodnie z treścią art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Konkluzja: Pierwszy wniosek powinien być uwzględniony przy zmianie planu, natomiast uwzględnienie drugiego wniosku najpewniej spotkałoby się ze stanowczym sprzeciwem właścicieli działek, których ten wniosek dotyczy.

2. O

zmianę MPZP południowej części miasta Piastowa etap 1, przyjętego uchwałą R.

M. nr: X VI/76/2003 z 28 sierpnia 2003 roku. Wpłynęły wnioski:

-od właścicieli nieruchomości,oznaczonej jako dz. 248 i 253/2, które przeznaczone są w tym planie pod zielen parkową i izolacyjną, zatem wyłączone spod możliwości zabudowy. Proponowane zmiany są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa i nie mogą być wprowadzone bez zmiany Studium.

- od właścicieli nieruchomości oznaczonej jako dz. 262/21, dla której plan przewiduje zabudowę usługową, a którzy wnoszą o wprowadzenie zmiany polegającej na umożliwieniu realizacji zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowana zmiana może być wprowadzona dopiero po wprowadzeniu zmiany w Studium, gdyż jest z nim sprzeczna.

Konkluzja: wnioski nie powinny być uwzględniane przy zmianie planu. Zarówno obszar zieleni jak i miejsce na centrum handlowo usługowe szczebla lokalnego jest niezbędne dla prawidłowego ukształtowania kolejnego osiedla mieszkaniowego w tej części miasta.

3. O

zmianę w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap 2 i 3, przyjętym uchwałą R. M. nr: LI/262/2005 z 21 czerwca 2005 roku. i zmienionym uchwałą R. M .nr: VI/22/2011 z 15 marca 2011 roku, wpłynęły wnioski:

- od właścicieli nieruchomości oznaczonej jako dz. 264/2, którzy wnoszą o zmianę zapisów planistycznych w zakresie dopuszczalnej wysokości planowanej zabudowy mieszkaniowej do 14 i w kolejnym wniosku do 18m. Wniosek ten jest sprzeczny z zapisami studialnymi, a ponadto zmierzałby do podniesienia intensywności zabudowy w południowo-wschodniej części miasta, która ze względu na aktualne zagospodarowanie terenów sąsiednich - między innymi realizację drogi ekspresowej na granicy z Osiedlem Niedźwiadek - pozostaje skomunikowana z obszarem Piastowa jedynie przez ul. Dworcową i Bodycha. Realizacja drogi ekspresowej oddzieliła tereny Piastowa od Ursusa nie tylko likwidując powiązania widokowe, ale w sposób istotny ograniczając możliwości komunikacyjne, pozostawiając jedynie niewielkie przejazdy pod nasypem drogowym. W zaistniałej sytuacji

realizacja intensywnej zabudowy mieszkaniowej skutkowałaby paralizem komunikacyjnym tej części miasta.

- kolejny wniosek o zmianę MPZP w sprawie tej samej nieruchomości (dz. 264/2) dotyczy dopuszczenia na niej możliwości realizacji sklepu o pow. ok 1000m². Ścisłej wnioskodawczyni zmiany planuje lokalizację na swojej działce sklepu sieci „Biedronka”. Lokalizacja takiego obiektu wymaga przede wszystkim realizacji właściwej infrastruktury komunikacyjnej i zabezpieczenia odpowiedniego terenu na realizację miejsc parkingowych. Otaczające teren od północnego wschodu -droga ekspresowa i od północnego zachodu linia kolejowa, stanowią nieprzekraczalne bariery, ograniczające możliwość komunikacji z terenami położonymi na północny wschód i zachód. Ulice obsługujące bezpośrednio wnioskowana działkę to: ul Górna Droga (na terenie Ursusa), łącząca ul. Witosa z ul. Bodycha - droga kategorii lokalna dojazdowa (KDD), ul. Witosa to droga publiczna kategorii KDL. Łączy ona ul. Sienkiewicza, po stronie Piastowa, z ul. Piastowską w Ursusie, gdzie ulica ta dochodzi do ul. Regulskiej. Po południowej stronie analizowanego obszaru projektowana droga 1KDD6 ma dochodzić do ul Bodycha (KDZ). Układ ten jest niewystarczający dla realizacji rozważanej inwestycji, a ewentualna zmiana obowiązujących zarówno Studium jak i MPZP nie zmieni tej sytuacji bez niewspółmiernie dużych nakładów finansowych ze strony miasta na wykup terenów pod nowe drogi i drogi wymagające poszerzenia. Analizowany obszar należy określić jako peryferyjną enklawę miasta Piastowa, która powinna być zabudowana w sposób ekstensywny.

Konkluzja: ze względu na liczbę zgłaszanych wniosków, podnoszone w nich aspekty zagospodarowania tego terenu powinny być poddane analizie specjalistów z dziedziny komunikacji i przedstawione wszystkim właścicielom nieruchomości zanim zostaną uwzględnione w projekcie zmiany Studium i MPZP.

4. **O zmianę w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa p.n. "Warszawska"**, przyjętym uchwałą R. M. nr: LXIV/316/2006 z 7 marca 2006 roku i zmienionym uchwałą R. M. nr:LVI/262/2009 z 7 marca 2009 roku wpłynęły wnioski:

- od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew.299 oraz 29/3 i 32/2 z obr.4
- od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew.13/1,13/2 i 13/3z obr.4
- od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew.3/2 z obr.4

Wnioski te, w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium-wiązującymi MPZP, wzięto pod uwagę przy sporządzaniu MPZP dla części Piastowa "Wojska Polskiego-Rondo" przyjętego uchwałą R. M. nr: LI/382/2018 z 28 sierpnia 2018 roku.

5. **O zmianę MPZP w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa p.n. "Osiedle Wieniawskiego"**, przyjętym uchwałą R. M. nr: LXIV/317/2006 z 7 marca 2006 roku wpłynęły wnioski:

- od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 421 z obr.3 wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na przesunięciu linii rozgraniczających ul. Warszawskiej w sposób umożliwiający zabudowę należącej do nich działki budynkiem mieszkalnym. Biorąc pod uwagę aktualne trendy w sposobie kształtowania dróg miejskich (np. ul. Świętokrzyska w Warszawie, system drogowy Jaworzna i wiele podobnych), których szerokość zmniejsza się w celu podniesienia bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez jego spowolnienie, a także fakt uzupełnienia struktury komunikacyjnej Aglomeracji Warszawskiej drogami ekspresowymi i obwodnicami,

wyprowadzającymi ruch tranzytowy i międzygminny z historycznych szlaków komunikacyjnych, jakim była ul. Warszawska na obszarze Piastowa, realizacja tego wniosku wydaje się możliwa w sytuacji przeprowadzania zmian w MPZP. Wniosek nie stoi w sprzeczności z ustaleniami studium.

Konkluzja: wniosek powinien być uwzględniony przy zmianie planu.

6. O zmianę MPZP w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "E. Orzeszkowej -południe" , przyjętym uchwałą R. M. nr:XXXV/162/2008 z 01 lipca 2008 roku wraz ze zmianą przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr:X/34/2011 z 21 czerwca 2011 roku. wpłynęły wnioski:

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 527/1 z obr. 7, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na obniżeniu minimalnej wielkości działek budowlanych. Działek pod zabudowę wolnostojącą minimum 450m², a bliźniaczą minimum 300m². Analiza tego wniosku, na tle ustaleń Studium i innych zapisów w planie "E. Orzeszkowej -południe" pozwala stwierdzić, że zmiany te o ile nie pociągnęłyby za sobą wniosku o zmianę powierzchni biologicznie czynnej, są zgodne z zapisami Studium, a więc mogły by zostać wprowadzone. Utrzymanie opisanych w Studium pozostałych parametrów zabudowy tj, wysokości i intensywności pozwala bowiem na realizację zabudowy o prawidłowym standardzie.

Konkluzja: wniosek powinien być uwzględniony przy zmianie planu.

7. O zmianę MPZP w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Harcerska" , przyjętym uchwałą R. M.nr: LII/243/2009 z 23 czerwca 2009 roku wpłynęły wnioski:

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 28/2 z obr. 5, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na dopuszczeniu na wnioskowanym obszarze realizacji funkcji mieszkaniowej. Aktualnie teren jest przeznaczony w planie pod zabudowę usługową – administracyjno - biurową i taka funkcja jest na nieruchomości realizowana. Wniosek jest nie tylko sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, ale także z zasadami prawidłowego kształtowania struktury miejskiej. Wnioskowana nieruchomość leży bowiem w centrum miasta, jest otoczona terenami parkowymi, obszarami przeznaczonymi do rekreacji mieszkańców, w sąsiedztwie szkół i urzędów. Jest to obszar zajmujący znikomy procent terenu miasta, zdominowanego przez funkcję mieszkaniową. W sytuacji gdy miasto potrzebuje terenu na lokalizację publicznej przestrzeni o funkcji integrującej mieszkańców, zmiana planu dopuszczająca także w samym centrum miasta realizację funkcji mieszkaniowych byłaby **kardynalnym błędem**. Przeniesienie kilkadziesiąt lat temu funkcji pocztowej, zlokalizowanej wcześniej w zabudowie usługowo mieszkaniowej w pierzei ul. Dworcowej, na teren wyodrębniony z parku miejskiego było niefortunne. Przemiany ustrojowe, których skutkiem było uwłaszczenie instytucji na nieruchomościach, w których realizowały swoje zadania, spowodowało w omawianym przypadku przejęcie niezwykle atrakcyjnie położonej nieruchomości przez spółkę nie zależną od Miasta Piastowa. Nie sposób jednak nie zauważyć, że owo „*ograniczenie możliwości dysponowania nieruchomością*” w sposób jaki obecny właściciel chce „*optymalizować portfel swoich nieruchomości*”, nastąpiło zanim Spółka Orange stała się właścicielem tej nieruchomości. Nawet w hipotetycznej sytuacji nie obowiązywania na wnioskowanym

obszarze planu zagospodarowania przestrzennego – w konieczności wydania decyzji o warunkach zabudowy - należałoby odmówić wprowadzenia w tym miejscu funkcji mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z **orzecnictwem NSA** - wyrok z dnia 28.08.2008. w sprawie II OSK 1533/07 Sąd stwierdza: „Nowo wprowadzana na dany teren funkcja musi być tego rodzaju, że można przyjąć, że będzie mogła ona obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, a także że **w przyszłości ta nowo wprowadzona funkcja nie ograniczy obecnej**”. Biorąc pod uwagę choćby ograniczenia akustyczne, jakich wymaga funkcja mieszkaniowa, jej realizacja w ścisłym centrum, predestynowanym do organizacji np. imprez miejskich, jest niewłaściwa. Wniosek o zmianę planu należy odrzucić.

-od osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości oznaczonej nr ew. 48/2 z obr. 5, wpłynął wniosek o zmianę w planie, polegającą na dopuszczeniu częściowo funkcji mieszkalnej obok planowanej pracowni rzeźbiarskiej i usunięciu zapisu zakazującego ogrodzenie obiektu. Zważywszy, że objęcie stałym nadzorem wieży ciśnień, a najlepiej jej zagospodarowanie w sposób, który umożliwi taki nadzór, byłoby najlepszym sposobem zabezpieczenia tego zabytku przed dewastacją, należy przynajmniej w ograniczonym stopniu zaakceptować ten wniosek. Jest on jednak sprzeczny z zapisami zarówno Studium jak i MPZP. Wymaga zatem wprowadzenia zmian w obu tych dokumentach. Zmiany te powinny być poprzedzone precyzyjnymi uzgodnieniami z MWKZ.

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 80 z obr. 5, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na dopuszczeniu możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nieruchomości położonych w obszarze oznaczonym w MPZP jako "5MN" do kanalizacji deszczowej istniejącej w ul. Godebskiego i Zaleskiego. Wprowadzenie tej zmiany wymaga szczegółowej analizy technicznej. Wniosek nie jest sprzeczny z zapisami Studium.

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 153 z obr. 5, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na rozszerzeniu wachlarza dopuszczonych na niej funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i podstawowym, funkcji rzemiosła, funkcji mieszkaniowa, a nadto dopuszczenie zabudowy do wysokości 14m i zmniejszenie minimalnej powierzchni działki, jaka może powstać w wyniku podziału do 2000m². Wniosek obejmuje teren dawnego przedszkola kolejowego przy ul. M. Kosińskiego. Wniosek jest nie tylko sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, ale także z zasadami prawidłowego kształtowania struktury miejskiej. Wnioskowana nieruchomość leży bowiem w centrum miasta, jest otoczona obszarami przeznaczonymi do rekreacji mieszkańców, w sąsiedztwie szkół i urzędów. Jest to obszar zajmujący znikomy procent terenu miasta, zdominowanego przez funkcję mieszkaniową. W sytuacji gdy miasto potrzebuje terenu na lokalizację publicznej przestrzeni o funkcji integrującej mieszkańców, zmiana planu dopuszczająca także w samym centrum miasta realizację funkcji mieszkaniowych jest nieprawidłowa.

Konkluzja: spośród wniosków dotyczących **MPZP Harcerska** należy rozważyć zmianę planu w zakresie dotyczącym działki nr ew. 80 z obr. 5 oraz propozycje dotyczące działki oznaczonej nr ew. 48/2 z obr. 5.

8. O zmianę MPZP w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

części Piastowa p.n. "Orla Białego" w Piastowie przyjętym uchwałą R. M. nr IX/59/99 z 23 marca 1999 roku. Wpłynęły wnioski;

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 98/3 i 97/3 z obr. 2, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na dopuszczeniu na tej nieruchomości zabudowy mieszkaniowej;

-od właścicieli nieruchomości oznaczonej nr ew. 99/1 z obr. 2, wnioskujących o zmianę w planie, polegającą na dopuszczeniu na tej nieruchomości zabudowy mieszkaniowej;

Oba wnioski odnoszą się do obszaru, który jest objęty MPZP "Orla Białego", ale znajduje się w granicach przygotowywanego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "Orla Białego-Warszawska". W dniu 27 lutego 2018 Rada Miejska w Piastowie podjęła Uchwałę Nr XLV/340/2018 z w sprawie przystąpienia do sporządzania tego planu. Wyżej opisane wnioski, zgłaszane przez właścicieli nieruchomości, będą szczegółowo zanalizowane w trakcie wykonywania opracowań planistycznych, zarówno pod względem możliwości technicznych jak i zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, które jest dokumentem wiążącym dla MPZP.

9. Do Burmistrza Piastowa wpłynął jeden wniosek o **zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa**, nadesłany przez właściciela działek ew. o nr: 247/3 i 252/4 i 252/2; 238/3, w obszarze ograniczonym ulicami Dworcową, Witosa i linią kolejową relacji Warszawa- Grodzisk Maz. Wnioskowana zmiana miałaby polegać na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o większej intensywności i wysokości – porównywalnej z gabarytami zabudowy osiedla Niedźwiadek w Ursusie. Wniosek ten zmierzałby do podniesienia intensywności zabudowy w peryferyjnej, południowo-wschodniej części miasta, która ze względu na aktualne zagospodarowanie terenów sąsiednich - realizację drogi ekspresowej - pozostaje skomunikowana z obszarem Piastowa jedynie przez ul. Dworcową i Bodycha. Realizacja drogi ekspresowej oddzieliła tereny Piastowa od Ursusa nie tylko likwidując powiązania widokowe, ale w sposób istotny ograniczając możliwości komunikacyjne i pozostawiając w kierunku Ursusa jedynie niewielkie przejazdy pod nasypem drogowym. W zaistniałej sytuacji realizacja intensywnej zabudowy mieszkaniowej skutkowałaby paraliżem komunikacyjnym tej części miasta.

10. Ponadto do Burmistrza Piastowa wpłynęły dwa wnioski o **wprowadzenie zmian w obszarach nie objętych jeszcze MPZP** dotyczą one nieruchomości o nr 99/1; 98/3 i 97/3 z obr 2, zostaną one uwzględnione przy sporządzaniu planów obejmujących swoim zasięgiem te nieruchomości.

Tabela nr 8 wnioski o zmiany w MPZP od 01.08.2014. do 31.08.2018.

Nazwa MPZP/ liczba wniosków	Zgodne z zapisami Studium	Sprzeczne	Nie sprzeczne	razem
„Os. Malczewskiego”	1 (wniosek ogólny)	1 (wniosek ogólny)	-	2
południowej części m. Piastowa etap 1	-	1 (dz.248 , 253/2) 1 (dz. 262/21)	-	2
południowej części m. Piastowa etap 2 i 3	-	1 (dz.264/2 , 253/2i dz. 262/21)	-	1

części północnego Piastowa p.n. "Warszawska"	-	1(dz.299 , 29/3 i dz. 32/2 obr 4) 1(dz.13/1;13/2; 13/3 obr 4) 1(dz.675 obr 2) 1(dz.3/2 obr 4)	-	4
części północnego Piastowa p.n. "Osiedle Wieniawskiego"	-	-	1 (421 z obr.3)	1
części Piastowa "E. Orzeszkowej - południe"	1 (527/1 z obr. 7.)	-	-	1
części Piastowa. "Harcerska"	-	1 (28/2 z obr. 5) 1 (48/2 z obr. 5) 1 (153 z obr. 5)	1 (80 z obr. 5)	4
"Orła Białego"	-	1 (98/3 i 97/3 z obr 2) 1 (99/1 z obr 2)	-	2
Razem	2	13	2	17

Na mapie ewidencyjnej w skali 1:10.000 oznaczonej nr 6 przedstawiono miejsca, co do których wpłynęły wnioski o wprowadzenie zmian w obowiązujących MPZP. Wnioski te oznaczono pod względem zgodności z obowiązującym Studium Miasta Piastowa.

CZĘŚĆ IV -OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W analizowanym okresie uchwalono następujące opracowania planistyczne:

1. Zmianę Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego części Piastowa. "Zachód I" przyjętą do tego planu uchwałą R. M. nr: V/16/2015 z 23 lutego 2015 roku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. " J. Poniatowskiego" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XXVIII/267/2017 z 29 sierpnia 2017 roku.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa. "Harcerska Łażnia" , przyjęty uchwałą R. M. nr: XLIV/326/2018 z 30 stycznia 2018 roku.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa " S. Noakowskiego", przyjęty uchwałą R. M. nr: XLIX/369/2018 z 22 czerwca 2018 roku.

Przyjęte chwały zwiększają pokrycie planem terenu miasta Piastowa (do 76,5% powierzchni miasta) znacznie powyżej średniej w Województwie.

W analizowanym okresie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania :

1. Panu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "Wojska Polskiego-Rondo - uchwała Nr XXXI/221/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 marca 2017r w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego"
2. Uch

wała Nr XL/289/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 października 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "J. Tuwima".

3. Uch
wała Nr XLV/340/2018 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 lutego 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa "Orla Białego-Warszawska".

V. ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ART. 10 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 3 TEJ USTAWY.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa przyjęto uchwałą Rady Miejskiej z 01.lipca 2008 , nr XXXV/163/2008.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, jakie ustalenia powinny znaleźć się w Studium UiKZP:

Art. 10. ust 1: W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne analizy, choć w niewielkiej części uległy dezaktualizacji w związku z nowymi inwestycjami, które jednak były zgodne z kierunkami rozwoju gminy;

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne , aktualne analizy;

3) stanu środowiska, w tym stanu wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, aktualne analizy;

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, analizy, wymagają one jednak aktualizacji, ze względu na zaistniałe zmiany w przestrzeni miasta;

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych:

Studium UiKZP Miasta Piastowa nie zawiera adekwatnych analiz ponieważ nie sporządzono dla woj. mazowieckiego audytu krajobrazowego, a ponadto w momencie uchwalenia Studium nie obowiązywały jeszcze wymogi ustawowe w tym zakresie;

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne analizy;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, aktualne analizy;

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

Studium wskazuje pewne rezerwy terenowe pod nowe inwestycje, głównie mieszkaniowe i usługowe, na terenach wykorzystywanych dotychczas na uprawy rolne, w rejonie wschodnim miasta, na granicy z Ursusem. Nowe obszary wskazane pod zabudowę mieszkaniową pozwalają na dalsze zwiększenie liczby mieszkańców w mieście, mimo iż wskaźniki zaludnienia Piastowa są najwyższe w powiecie pruszkowskim i zaliczają się do najwyższych w województwie mazowieckim. Należy przy tym podkreślić, że już dzisiaj zauważalne są problemy komunikacyjne oraz brak obszarów publicznych, integrujących społeczność miejską. Zgodnie z nowo obowiązującymi przepisami, wprowadzonymi ustawą o rewaloryzacji, aktualne Studium wymaga uzupełniania o analizę demograficzną i chłonności terenu obszarów zarezerwowanych pod budownictwo mieszkaniowe.

8) stanu prawnego gruntów:

w Studium UiKZP Piastowa znajdują się adekwatne, w większości aktualne analizy;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, aktualne analizy;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa nie znalazły się zapisy dotyczące występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, gdyż takie obszary w Piastowie nie występują.

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

Studium UiKZP Miasta Piastowa nie zawiera analiz dotyczących udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, jednakże takie kompleksy w granicach Miasta Piastowa nie występują;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

w Piastowie nie występują tereny górnicze, w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, aktualne analizy;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne analizy; od czasu uchwalenia Studium powstały nowe elementy lokalnych systemów inżynierskich, nie wpływają one jednak na późniejsze zapisy dotyczące kierunków rozwoju infrastruktury technicznej;

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne analizy;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej:

w Studium UiKZP Miasta Piastowa znajdują się adekwatne, aktualne analizy - dotyczą one stanu zagrożenia powodziowego.

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. D :

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej; Studium wymaga aktualizacji w zakresie uzupełniania bilansów możliwości i potrzeb rozwoju gminy i skorygowania terenów wskazanych po różne rodzaje zabudowy/zagospodarowania;

Nadto ze względu na termin uchwalenia Studium należy skonfrontować z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014r.;

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; :

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów;

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące kierunków ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego zgodne ze stanem istniejącym, w tym także w zakresie form ochrony przyrody; Studium nie zawiera zapisów w zakresie ochrony uzdrowiskowej ze względu na brak tej problematyki na obszarze Piastowa.

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące kierunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w Studium zawiera Gminną Ewidencję Zabytków, która wymaga aktualizacji.

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; wymagają one częściowej aktualizacji, przede wszystkim w związku z ukończeniem inwestycji południowej obwodnicy warszawy i dróg ekspresowych położonych na północny wschód od miasta.

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:

Studium UiKZP Miasta Piastowa zawiera zapisy dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:

Na terenie Miasta Piastowa nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dlatego Studium UiKZP nie wskazuje tych obszarów.

9) 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:

Studium UiKZP Miasta Piastowa wskazuje obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określa też obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych ; grunty leśne na terenie piastowa nie występują.

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Studium UiKZP Miasta Piastowa wskazuje potrzebę całkowitej rezygnacji z rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz potencjalnego osuwania się mas ziemnych ponieważ obszary takie nie występują na terenie miasta;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obiektów ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ponieważ takowe nie występują na obszarze miasta;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.7):

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takowe nie występują na obszarze miasta;

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa wskazano obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji rewitalizacji i rekultywacji, nie wskazano zaś obszarów wymagających remediacji, ponieważ w dacie uchwalenia Studium nie obowiązywał wymóg ustawowy w tym zakresie;

14a) obszary zdegradowane;

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obszarów zdegradowanych. Problematyka ta została przedstawiona w Programie Rewitalizacji Miasta uchwalonym po przyjęciu Studium.

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa wskazano tereny zamknięte, lecz nie wskazano stref ochronnych tych obszarów.

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obszarów problemowych;

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie:

W Studium UiKZP Miasta Piastowa nie wskazano obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane

W Studium UiKZP Miasta Piastowa wskazano obszary sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Konkluzje:

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa jest dokumentem w przeważającej części aktualnym zarówno jeżeli chodzi o zakres wynikający z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu przestrzennym jak i o potrzeby rozwojowe miasta;

Obowiązujące studium wymaga docelowo częściowej aktualizacji w zakresie:

■ aktualizacji analiz w zakresie bilansów potrzeb i możliwości rozwoju miasta, bilansu rezerw terenowych w Studium,

■ skorygowania projektowanych elementów układu drogowego niemożliwych do realizacji ze względu na realizację dróg zewnętrznych wyższych kategorii;

CZĘŚĆ VI - ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z ART. 15 ORAZ ART. 16 UST. 1 TEJ USTAWY, STOSOWNIE DO ART. 32 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU.

Plany miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące na obszarze Miasta Piastowa w dniu 31.08.2018. zostały wymienione w części I niniejszego opracowania.

Do grudnia 2014 w Piastowie obowiązywało 21 Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.

Od stycznia 2015 uchwalono zmiany do jednego obowiązującego MPZP oraz cztery nowe plany. Aktualnie trwają końcowe procedury związane uchwaleniem piątego planu (MPZP dla części Piastowa "Wojska Polskiego-Rondo").

Łącznie na obszarze Piastowa obowiązuje 25 MPZP, które obejmują łącznie ha, tj. ...%

powierzchni miasta.

W dalszej analizie zajęto się na początku planami najstarszymi, uchwalonymi zgodnie z Ustawą o Planowaniu Przestrzennym z 1994 roku, ponieważ mogą one nie w pełni odpowiadać obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnym kroku przeanalizowano plany sporządzone pod rządami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, ze względu na zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nastąpiły w okresie, który nastąpił po uchwaleniu większości z nich.

Jako podstawę przyjęto ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci obowiązującej w chwili opracowywania niniejszej analizy.

Sprawdzono plany pod kątem zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy i określono stopień zgodności wg następujących kryteriów:

- ⑩ zagadnienie znalazło swoje odbicie w zapisach planu,
- ⑩ tak sformułowane zagadnienie nie znalazło pełnego odbicia w zapisach planu,
- ⑩ zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach planu.

Sprawdzono ww. plany pod kątem wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 1 i art. 16 ust.1 ustawy i określono stopień zgodności wg analogicznych kryteriów:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu,
- ⑩ wymagania zostały częściowo uwzględnione przy sporządzaniu planu,
- ⑩ wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu.

Ocena aktualności zgodności zakresu obowiązujących planów miejscowych z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 15 ust. 2: W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- ⑩ *wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „Malczewskiego”; „Orla Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”; „Północnej części Miasta Piastowa” „Południowej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 1”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Części Północnego Piastowa”; „Osiedle Wieniawskiego”; „Zachód I”; „Wojska Polskiego-Północ”; „E. Orzeszkowej-Południe”; „Zmiana Części Północnego Piastowa - Warszawska”; „Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II”; „Harcerska”; „Orzeszkowej -Zachód”; „Al. Krakowska-Północ”; „Al. Krakowska-Południe”; „Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Dworcowa- Północ”; „Wysockiego”; „Dworcowa -Południe”; „Poniatowskiego”; „Harcerska -Łąźnia”; „S. Noakowskiego”.*

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ⑩ *wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „Malczewskiego”; „Orla Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”; „Północnej części Miasta Piastowa” „Południowej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 1”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Części Północnego Piastowa”; „Osiedle Wieniawskiego”; „Zachód I”; „Wojska Polskiego-Północ”; „E. Orzeszkowej-Południe”; „Zmiana Części Północnego Piastowa -*

Warszawska”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”; „*Wysockiego*”; „*Dworcowa -Południe*”; „*Poniatowskiego*”; „*Harcerska -Łąźnia*”; „*S. Noakowskiego*”.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*”; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*E. Orzeszkowej-Południe*”; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”; „*Wysockiego*”; „*Dworcowa -Południe*”; „*Poniatowskiego*”; „*Harcerska -Łąźnia*”; „*S. Noakowskiego*”.

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Harcerska*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Harcerska -Łąźnia*”.
- ⑩ wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*” ; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Wysockiego*”; „*Poniatowskiego*”; „*S. Noakowskiego*”; gdyż w obszarach objętych tymi planami nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, krajobrazy o walorach kulturowych.

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*”; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*Orzeszkowej Południe*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Wysockiego*”
- ⑩ wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”;

„Poniatowskiego”;;„Harcerska -Łąźnia” ; „ S. Noakowskiego” gdyż w obszarach objętych tymi planami nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

⑩ *wymagania zostały częściowo uwzględnione przy sporządzaniu planu: „Malczewskiego”;;„Orła Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”;;„Północnej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 1”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”;;„Części Północnego Piastowa”; „ Osiedle Wieniawskiego”; „Zachód I”;;„Wojska Polskiego-Północ”; „Orzeszkowej Południe”;;„Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska”; „Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II”; „Harcerska”; „Orzeszkowej -Zachód”; „Al. Krakowska-Północ”; „Al. Krakowska-Południe”;;„Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Dworcowa- Północ”; „Wysockiego”; „Dworcowa - Południe”; „Poniatowskiego”; „Harcerska -Łąźnia”; „ S. Noakowskiego”.*

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

⑩ *wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planów: „Malczewskiego”;;„Orła Białego”; ;„W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”;;„Północnej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 1”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Części Północnego Piastowa”; „ Osiedle Wieniawskiego”; „Zachód I”; „Wojska Polskiego-Północ”; „Orzeszkowej Południe”;;„Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II”; „Harcerska”; „Orzeszkowej -Zachód”; „Al. Krakowska-Północ”; „Al. Krakowska-Południe”; „Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Dworcowa- Północ”; „Wysockiego”; „Dworcowa -Południe”; „Poniatowskiego”; „Harcerska -Łąźnia”; „ S. Noakowskiego” ze względu na nie występowanie w obszarze objętym planem terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych*

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

⑩ *wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „Malczewskiego”;;„Orła Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”; „Północnej części*

Miasta Piastowa”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*”; „*Zachód I*”; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*Orzeszkowej Południe*”; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”; „*Wysockiego*”; „*Dworcowa -Południe*”; „*Poniatowskiego*”; „*Harcerska -Łąźnia*”; „*S. Noakowskiego*”.

- ⑩ wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*”; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*Orzeszkowej Południe*”; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”; „*Wysockiego*”; „*Dworcowa -Południe*”; „*Poniatowskiego*”; „*Harcerska -Łąźnia*”; „*S. Noakowskiego*”.

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- ⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części Północnego Piastowa*”; „*Osiedle Wieniawskiego*”; „*Zachód I*”; „*Wojska Polskiego-Północ*”; „*Orzeszkowej Południe*”; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*”; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*”; „*Harcerska*”; „*Orzeszkowej -Zachód*”; „*Al. Krakowska-Północ*”; „*Al. Krakowska-Południe*”; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Dworcowa- Północ*”; „*Wysockiego*”; „*Dworcowa -Południe*”; „*Poniatowskiego*”; „*Harcerska -Łąźnia*”; „*S. Noakowskiego*”.

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- ⑩ zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach planu: „*Malczewskiego*”; „*Orła Białego*”; „*W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego*”; „*Północnej części Miasta Piastowa*”; „*Południowej części Miasta Piastowa*”;
- ⑩ zagadnienie znalazło odbicie w zapisach planu: „*Południowej części Miasta Piastowa etap 1*”; „*Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*”; „*Części*

Północnego Piastowa"; „*Osiedle Wieniawskiego*"; „*Zachód I*"; „*Wojska Polskiego-Północ*"; „*Orzeszkowej Południe*"; „*Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska*"; „*Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II*"; „*Harcerska*"; „*Orzeszkowej -Zachód*"; „*Al. Krakowska-Północ*"; „*Al. Krakowska-Południe*"; „*Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3*"; „*Dworcowa-Północ*"; „*Wysockiego*"; „*Dworcowa -Południe*"; „*Poniatowskiego*"; „*Harcerska - Łąźnia*"; „*S. Noakowskiego*".

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

- ⑩ *wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „Malczewskiego”; „Orła Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”; „Północnej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 1”; „Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Części Północnego Piastowa”; „Osiedle Wieniawskiego”; „Zachód I”; „Wojska Polskiego-Północ”; „Orzeszkowej Południe”; „Zmiana Części Północnego Piastowa -Warszawska”; „Zmiana dla Części Piastowa -Zachód II”; „Harcerska”; „Orzeszkowej -Zachód”; „Al. Krakowska-Północ”; „Al. Krakowska-Południe”; „Zmiana dla Południowej części Miasta Piastowa etap 2 i 3”; „Dworcowa- Północ”; „Wysockiego”; „Dworcowa -Południe”; „Poniatowskiego”; „Harcerska -Łąźnia”; „S. Noakowskiego”.*

Art. 15 ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:

- ⑩ *wymagania nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu planów dla Miasta Piastowa, ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń;*

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- ⑩ *zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach żadnego z planów ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń;*

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- ⑩ *zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach żadnego z planów; ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń;*

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8:

- ⑩ *zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach planu: „Malczewskiego”; „Orła Białego”; „W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego”; „Północnej części Miasta Piastowa”*

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- ⑩ *zagadnienie znalazło swoje odbicie w zapisach planu: „E. Orzeszkowej- Zachód” i „S. Noakowskiego”.*
- ⑩ *zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach żadnego z pozostałych planów ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń.*

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o

lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012:

⑩ zagadnienie znalazło swojego odbicia w zapisach planu: „**Południowej części Miasta Piastowa etap I**”;

⑩ zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach planu: żadnego z pozostałych planów ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

⑩ wymagania zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu: „**Malczewskiego**”; „**Północnej części Miasta Piastowa**”

⑩ zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach pozostałych planów ponieważ nie było konieczności wprowadzania tak sformułowanych ustaleń;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:

zagadnienie nie znalazło swojego odbicia w zapisach żadnego z planów ponieważ zagadnienie to nie dotyczy obszaru Miasta Piastowa;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

zagadnienie znalazło częściowe odbicie w zapisach planów ponieważ teren kolejowy, jedyny teren zamknięty w Piastowie, zaznaczono na planach, rysując jego granice. Tereny te nie weszły w obszar żadnego z planów. Teren nie wymaga określenia strefy ochronnej.

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

zagadnienie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości znalazło swojego odbicie w zapisach planu: „**Malczewskiego**”; „**Orła Białego**”; „**W rejonie ulic Warszawskiej i Wojska Polskiego**”; „**Północnej części Miasta Piastowa**”

zagadnienie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów znalazło odbicie w jedynie zapisach ostatnio uchwalanych planów.: „**Dworcowa -Południe**”; „**Harcerska - Łażnia**”, „**Noakowskiego**”.

Ocena aktualności zapisów planistycznych.

Obowiązujące MPZP zachowują swoją aktualność mimo, że najstarsze z nich sporządzono na podstawie ustawy z 1994r. Mimo, że nie zawierają one wszystkich zapisów wymaganych aktualnie obowiązującą ustawą, to dokładność ich przygotowania oraz informacje zawarte na załącznikach mapowych sprawiają, że są wystarczająco precyzyjną instrukcją dla prawidłowego przekształcania obejmowanych przez nie terenów. Ważnym elementem jest przy tym znaczne zainwestowanie obszarów, których te najstarsze plany dotyczą. Także fakt, iż nowe zagadnienia, których rozstrzygnięcia wymagają aktualnie obowiązujące przepisy, nie dotyczą obszarów objętych tymi najstarszymi planami, sprowadzałby zmienianie starych planów do wprowadzania do niego zapisów, ze zagadnienie nie dotyczy obszaru objętego planem.

Plany te powinny zostać z czasem zmienione, z powodów formalnych, jednak dopiero po dokonaniu szczególnie precyzyjnej analizy stanu zagospodarowania, trendów inwestycyjnych, potrzeb mieszkańców i możliwości, wynikających z oceny wydolności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także poziomu komfortu zamieszkiwania i użytkowania.

Należy także podkreślić, że w sytuacji prawnej polegającej na prawie permanentnym zmienianiu zapisów ustawowych, wykonanie procedury planistycznej, trwającej od kilku do kilkunastu miesięcy, ściśle wg aktualnych zapisów ustawowych jest praktycznie niemożliwe.

CZĘŚĆ VII -WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, STOSOWNIE DO ART. 32 UST.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Pozytywnym i wyjątkowym zjawiskiem, na tle szerokiego sąsiedztwa, jest prowadzenie polityki przestrzennej Miasta Piastowa w oparciu o zapisy planistyczne. Obowiązujące plany pokrywają znaczącą część obszaru miasta. Wg danych z końca 2017 jest to 76,5 % powierzchni miasta. Aktualnie prowadzone są prace planistyczne obejmujące zarówno tereny dotychczas planami nie objęte, jak i te, na których zapisy planistyczne już obowiązywały.

Analogiczna jak niniejsza analiza, wykonana w poprzedniej kadencji samorządu terytorialnego, zakończona została konkluzją, że program dalszych prac planistycznych powinien dla obszaru miasta Piastowa powstać po zakończeniu aktualnie prowadzonych procedur planistycznych. Konkluzja ta jest całkowicie prawidłowa. Oczywistym jest bowiem najpierw zakończenie procesu pokrywania opracowaniami planistycznymi całego obszaru miasta, a następnie dopiero przygotowywanie programu uaktualnienia obowiązujących planów .

Uwzględniając powyższe wnioski rekomenduję Radzie podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Burmistrz Miasta Piastowa