



Gmina Piaseczno

Plan dla Józefostawia

Piaseczno 2017



Spis treści

3–4

Wstęp

5–8

Diagnoza - obecnie obowiązujące plany, historia zmian i diagnoza potrzeb

11

Pierwszy projekt planu – grudzień 2016

12–15

Konsultacje społeczne – wyłożenie projektu planu do publicznej wiadomości

16–17

Nowy projekt mpzp – kierunki zmian

19

Obszary funkcjonalne

20–23

Ograniczenia zabudowy

24–26

Ulice i ciągi piesze

27–29

Plan rozwoju dróg (gotowe koncepcje i projekty)

30–32

Przestrzeń publiczna

33

Usługi – jakie, dlaczego

34

Retencja wód opadowych

35

Procedura uchwalenia planu w Józefostawiu

Wstęp



Brak chodników, wygodnych ciągów komunikacyjnych, brak przyjaznych przestrzeni publicznych i zieleni na szybko zabudowujących się osiedlach. To efekt szybkiego rozwoju i nadmiernej urbanizacji.

Z takimi problemami w wielu miejscach zmagają się gmina Piaseczno, a najbardziej jaskrawym przykładem jest Józefosław. Aby te problemy rozwiązać trzeba stosować nie jedno a kilka narzędzi.

Pierwszym z nich jest program poprawy infrastruktury, czyli budowa i remont dróg i chodników. Informacje na temat realizacji tego programu znajdziecie Państwo na stronach 26-28.

Drugim narzędziem jest realizowany program porządkowania przestrzeni publicznej. Tej, którą gmina już dysponuje, oraz negocjacje w sprawie zakupu nowych terenów zieleni oraz rekreacji: parków, skwerów, zieleni przy głównych ulicach. Dlatego w porozumieniu z Politechniką Warszawską udało się utworzyć park przy ul. Ogrodowej, urządzić nowe skwery wzdłuż ul. Cyraneczki czy przy ul. Tenisowej oraz posadzić wiele drzew i krzewów wzdłuż wyremontowanych ulic.

Trzecim zadaniem jest zagospodarowanie przestrzenne. Trzeba zmieniać miejscowe plany za-



gospodarowania przestrzennego i rezerwować miejsce pod nowe trakty pieszo-rowerowe, parki oraz porządkować charakter zabudowy.

Tylko w ten sposób możemy stopniowo wprowadzać ład przestrzenny. Jeżeli nie uchwalimy nowego planu to inwestorzy będą budowali nowe osiedla według planów obowiązujących. To właśnie plany są dla nich podstawą realizacji inwestycji i żaden organ administracji publicznej nie może powstrzymać inwestycji zgodnej z tym dokumentem. Pozwolenie na budowę to tylko formalność, którą inwestor skutecznie wyegzekwuje.

Gmina nie może planu unieważnić. Można go tylko zmienić na nowy w ramach długiej, czasem wieloletniej procedury.

Przedstawiając Państwu nową wersję projektu planu staraliśmy się uwzględnić Państwa wnioski i sugestie. Mam nadzieję, że nowy projekt rozwieje także obawy, jakie zgłaszali Państwo w trakcie pierwszego wyłożenia. Obecna wersja projektu jest kompromisem pomiędzy wymaganiami przyszłości, o której muszą myśleć urbaniści, a naturalnymi obawami, jakie rodzą się wśród mieszkańców.



Naszym celem jest ograniczenie intensywnej urbanizacji mając na uwadze możliwości budżetowe gminy. Szukamy kompromisu, aby poprawić komfort życia mieszkańców, tak żeby otaczająca ich przestrzeń była bardziej przyjazna, ale nie narażać się na ogromne koszty związane z odszkodowaniami na wykupy gruntów. Potrzebujemy przecież środków finansowych na realizację dróg, skwerów czy choćby budowę nowej filii Centrum Kultury, biblioteki oraz budowę szkoły podstawowej w Julianowie, która odciążyć ma szkołę w Józefosławiu.

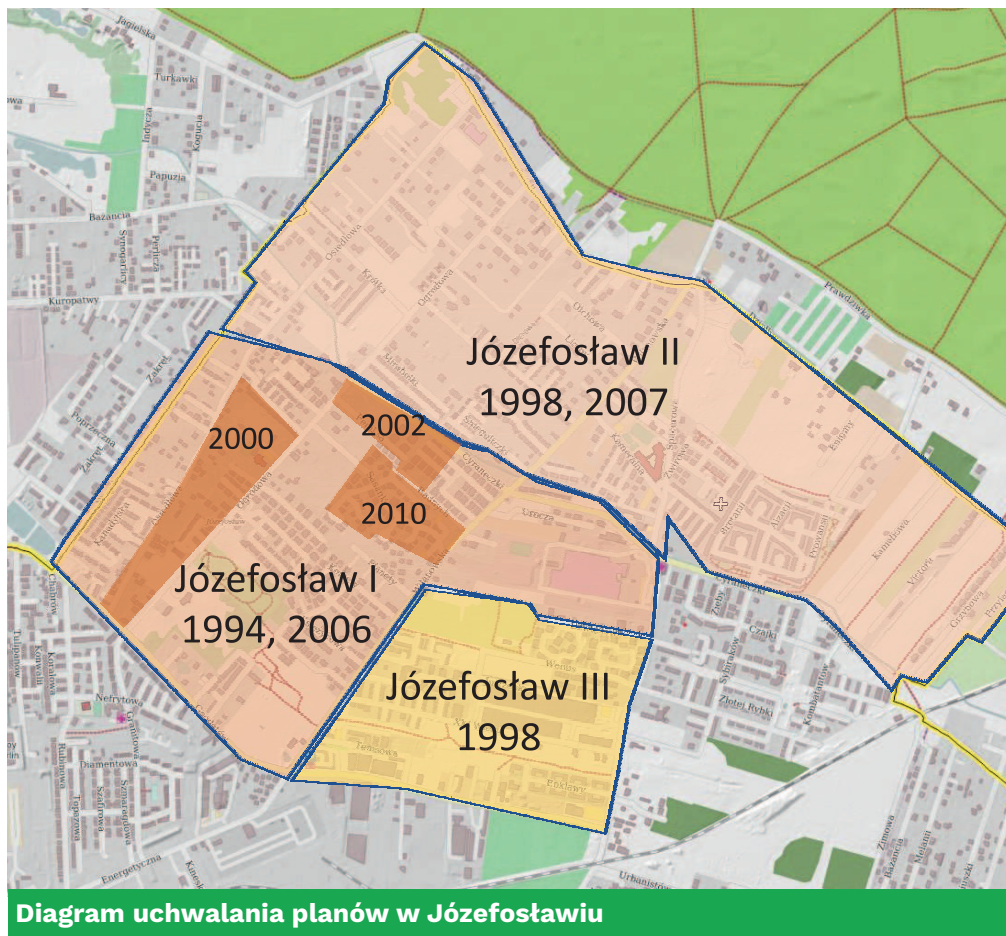
Bez zmiany miejscowego planu zagospodarowania nie powstrzymamy intensywnej zabudowy. Problem polega na tym, że podstawą wydawania pozwoleń na budowę jest obowiązujący plan miejscowy. Nie można go unieważnić, a starostwo nie może odmówić wydania pozwolenia na inwestycję o ile jest ona zgodna z tym planem. To przepisy planu miejscowego określają co i gdzie można budować. Gmina chce zmienić plan dla Józefosławia, ale nie może tego zrobić z dnia na dzień. Niestety sama procedura jest czasochłonna i w rzeczywistości przypomina wyścig z deweloperami.

**Daniel Putkiewicz
I Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno**

Diagnoza



Podstawy rozwoju Józefostawia zostały zdefiniowane w 1994 r., kiedy to powstał pierwszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Założenia tego planu były całkiem sensowne i wpisujące się w charakter miejscowości – czytelny układ ulic, zabezpieczenie przestrzeni zielonych, zabudowa o podmiejskim charakterze.



Ten plan dotyczył obszaru pomiędzy ulicami Wiejska-Geodetów-Ogródowa - obecna Cyraneczki (Józefostaw I).

W 1998 r. powstał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Józefostawia pomiędzy zachodnią granicą gruntów wsi Józefostaw, ul. Działkową, wschodnią granicą gruntów wsi Józefostaw i rowem Jeziorki (Józefostaw II), podkreślający rezydencjalny charakter zabudowy w sąsiedztwie Lasu Kabackiego.

Także w 1998 r. powstał plan dla obszaru pomiędzy ulicami Wilanowska-Geodetów-Julianowska-dzisiejsza Dźwiękowa (Józefostaw III).

Zmiany planów i ich konsekwencje

Pierwsze zmiany do pierwotnego planu Józefostaw I z 1994 r. wprowadzono w 2000 r. w obszarze ulic Ogrodowa-Geodetów-Osiedlowa - okolice kościoła. Kolejna zmiana z 2002 r. dotyczyła obszaru w okolicy ul. Feniksa.

W wyniku wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 r. przestał obowiązywać plan dla Józefostawia I z 1994 r. i wydawane były decyzje o warunkach zabudowy na zasadach dobrego sąsiedztwa do czasu uchwalenia nowego planu w 2006 r.

W 2007 roku nastąpiła zmiana planu Józefostaw II.

Przystąpienie do zmiany planów następowało na wniosek zainteresowanych stron, na przykład właścicieli działek, którzy wnosili o zmianę miejscowego planu – np. w zakresie sposobu zagospodarowania z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną, likwidacji dróg itp. W tym samym czasie wzrost atrakcyjności terenów i ogólnego zainteresowania Józefostawiem spowodował presję deweloperów i właścicieli gruntów na zmiany mpzp.

W obszarze JI plan z 2006 r. dopuścił realizację małogabarytowej zabudowy wielorodzinnej oraz ograniczył zaproponowane w poprzednim planie z 1994 r. połączenia komunikacyjne.

W 2008 r. wprowadzono zmiany na terenie osiedla Polimex-Cekop (ul. Sasanki), a w 2010 roku uchwalono kolejny plan dla tego osiedla zmieniając drogę publiczną w drogę wewnętrzną.

W planie dla obszaru JII z 2007 r. zmniejszono minimalną powierzchnię działki do 1200 m² (było 2500 m²) oraz umożliwiono realizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej bez zapewnienia adekwatnej sieci dróg publicznych.

Niestety w obszarze JIII bardzo ogólne zapisy planu z 1998 r. dawały dużą dowolność interpretacji tych zapisów. Zostało to skrzętnie wykorzystane przez deweloperów i powstały pierwsze osiedla o intensywnej zabudowie wielorodzinnej, budowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych i usługowych bez konieczności zachowania odpowiednich odległości.

Zmianom podlegały też ustalenia tekstów planów Józefostaw I i Józefostaw II w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu dla szkoły w 2012 r., dopuszczenia funkcji oświaty na wniosek właścicieli działek (2013 r.) oraz zmiany zasad lokalizowania budynków gospodarczych i garaży.

Na gminie i urbanistach spoczywa duża odpowiedzialność. Musimy mierzyć się z emocjami mieszkańców, które towarzyszą nowym regulacjom zaproponowanym w projekcie planu. Konieczność zapewnienia równowagi i ładu przestrzennego wprowadza pewne ograniczenia dla właścicieli nieruchomości w ich wykorzystaniu. Potrzeby ogólne, takie jak przestrzeń wspólna, drogi i ciągi pieszo-rowerowe, obiekty usługowe i czy obiekty użyteczności publicznej muszą zostać „gdzieś” wyznaczone np. na czyjejs działce, lub w czyimś sąsiedztwie. Jednak trzeba pamiętać, że właściwe i konieczne rozwiązania zaproponowane w planie nie mogą się odbywać czyimś kosztem – gmina musi zrekompensować właścicielom ograniczenia w rozporządzaniu ich własnością.

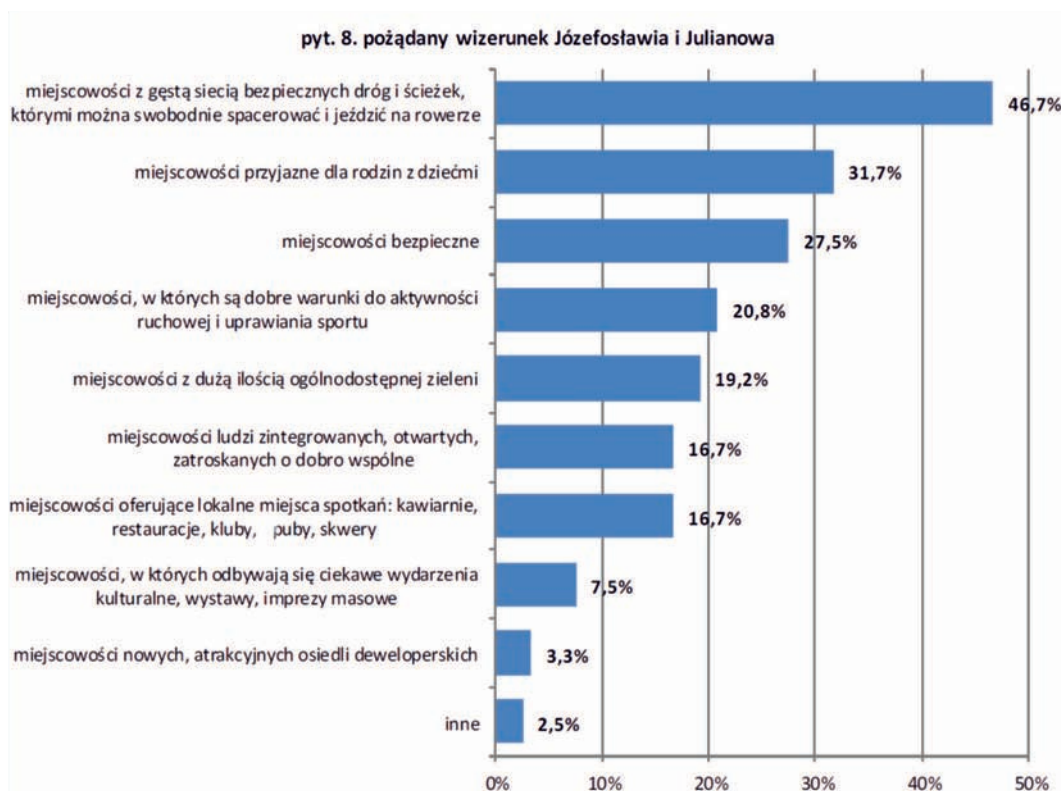
**Anna Pakulińska-Attia
Wydział Urbanistyki i Architektury UMiG**

Badania opinii

W 2014 r. na zlecenie gminy Piaseczno przeprowadzone zostało badanie ankietowe pt. „Kompleksowa diagnoza wraz z propozycjami utworzenia sieci lokalnych przestrzeni publicznych”, przygotowane przez dr Dorotę Mantey z Uniwersytetu Warszawskiego.

Wykazało ono, że główną bolączką mieszkańców są problemy komunikacyjne, brak przestrzeni publicznej, zadbanych stref zieleni, placów zabaw, boisk, miejsc spotkań, obiektów użyteczności publicznej czy bezpiecznej sieci ciągów pieszo rowerowych.

Dostrzeżonym przez mieszkańców problemem jest również brak jednoznacznego centrum miejscowości.



W 2011 r. rozpoczęła się procedura zmiany planu dla części wsi Józefosław III, a w 2013 r. podjęto decyzję o uruchomieniu zmian planów także dla pozostałej części Józefosławia.

Dzięki temu stworzona została szansa na pełniejszą koordynację polityki przestrzennej na obszarze całego Józefosławia oraz na ujednolicenie wszystkich zapisów i załączników graficznych mppz obowiązujących na tym obszarze.

Prace studialne z 2013 r.

W ciągu ostatnich 10 lat w Józefosławiu przybyło ok. 6000 nowych mieszkańców. Pojawiły się nowe problemy i władze gminy zaczęły zauważać konieczność zmian, zarówno w kwestii jakości przestrzeni publicznej, infrastruktury drogowej jak i w planowaniu przestrzennym.



Prace studialne obejmujące:

analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wnioskami dotyczącymi kierunków polityki przestrzennej dla wsi Józefosław (gmina Piaseczno)

W 2013 r. zespół RDH Architekci Urbanisci z udziałem specjalistów z Holandii na zlecenie gminy Piaseczno przygotował studialne opracowanie obejmujące analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wnioskami dotyczącymi kierunków polityki przestrzennej dla wsi Józefostaw. Według ich opinii i analiz zmiany funkcjonalno-przestrzenne oraz społeczne doprowadziły w krótkim czasie do utraty charakteru tego miejsca oraz jego społeczno-kulturowego znaczenia. Ich zdaniem ważne jednak jest spojrzenie na Józefostaw nie tylko przez pryzmat problemów ale przede wszystkim istniejących jeszcze możliwości.

Z jednej strony miejscowość ta jest słabo skomunikowana, brakuje w niej punktów usługowych oraz przestrzeni publicznej, mieszkańcy nie są zintegrowani i wielu z nich nie czuje relacji z miejscem zamieszkania. Z drugiej strony Józefostaw okala Las Kabacki, który stanowić może dopełnienie lokalnej oferty miejsc aktywnego wypoczynku, podobnie jak przestrzeń wzdłuż Kanału Jeziorki, ale też inne tereny możliwe do przekształcenia tak, aby odzyskać lokalny klimat i wydobyć atuty związane z życiem w małej, dobrze zorganizowanej lokalizacji.



Prace studialne przedstawione przez firmę RDH

Okiem radnych



Decyzją wyborców reprezentujemy mieszkańców Józefosławia w Radzie Miejskiej w Piasecznie w okresie, kiedy trwają prace nad nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. To najważniejszy dokument dla wszystkich mieszkańców, który definiuje ramy rozwoju miejscowości. Wszyscy widzimy bolączki naszej codzienności i cieszymy się, że podjęte zostały działania, które - mamy nadzieję - poprawią warunki naszego życia. Szeroki dostęp mieszkańców do informacji na temat projektu planu był dla nas priorytetem. Dzięki naszym staraniom Gmina wydłużyła okres konsultacji

podczas pierwszego wyłożenia mpzp do publicznego wglądu, zorganizowała spotkania i warsztaty dla mieszkańców. Każdy z nas miał możliwość zapoznania się z propozycjami przygotowanymi przez Gminę. Mieszkańcy zostawili tysiące uwag do projektu planu, a ich rozstrzygnięcie materializuje się w postaci kolejnej wersji mpzp, przedkładanej po raz drugi do publicznego wglądu. Patrząc na nową propozycję planu widzimy sens w zaangażowanie mieszkańców w proces uchwalania mpzp – nowy projekt zapewne nie jest idealny, ale jest zdecydowanie „lepszy” od swojej pierwszej wersji. Niech każdy zainteresowany wnikliwie przeanalizuje tę propozycję i ponownie składa uwagi w wyznaczonym terminie. Cieszymy się również, że m.in. dzięki naszym staraniom Gmina podjęła działania w celu poprawy jakości przestrzeni publicznej i jakości ulic. Efekty są już widoczne i w najbliższym czasie będzie ich widać coraz więcej. O wszystkich naszych działaniach informujemy na stronie internetowej www.jozefoslawdwazero.pl oraz w mediach społecznościowych.

Katarzyna Krzyszkowska-Sut, Robert Widz
Radni Rady Miejskiej w Piasecznie,
mieszkańcy Józefosławia

Pierwszy projekt planu – rok 2016



W grudniu 2016 r gmina zaprezentowała projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który miał być odpowiedzią na narastające problemy komunikacyjne i społeczne.

Przyjęto założenie, że należy przywrócić równowagę przestrzenną Józefostawia poprzez zmniejszenie intensywności zabudowy, usprawnienie układu komunikacyjnego, utworzenie nowych przestrzeni publicznych zapewniających dostęp mieszkańców

do usług kultury, oświaty oraz usług komercyjnych. Uznano, że należy także poprawić sytuację środowiskową miejscowości.

Projekt planu przewidywał:

- Propozycje przebiegu nowych połączeń komunikacyjnych szczególnie w zakresie poprzecznych połączeń pomiędzy istniejącymi drogami głównymi oraz utworzenie nowych ciągów pieszo rowerowych;
- Stworzenie „zielonej osi” wzdłuż kanału rzeki Jeziorki;
- Stworzenie terenu zieleni urządzonej w okolicach ul. Jutrzenki i ul. XXI wieku;
- Wskazanie lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej takich jak klub kultury i biblioteka;
- Ukształtowanie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający spływ zanieczyszczonego powietrza tzw. korytarze powietrzne;
- Zmniejszenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- Ograniczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej, szczególnie w północnej części Józefostawia;
- Wprowadzenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy i wprowadzenie ustaleń w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Konsultacje społeczne – –I wyłożenie mpzp



Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku przewiduje obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku projektów planów dla Józefostawia zdecydowano się wyjść poza ramy narzucane przez ustawę i przeprowadzono dodatkowe spotkania i warsztaty uzupełniające podstawową procedurę planistyczną. Uruchomiono dodatkowe kanały informacyjne jak strona www, media społecznościowe (Facebook), artykuły w prasie lokalnej. Proces konsultacji prowadzony był przez Towarzystwo Urbanistów Polskich.

Odbyły się cztery warsztaty tematyczne dotyczące:

- KOMUNIKACJI 30 listopada 2016 r. ,
- PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 7 grudnia 2016 r.,
- TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG 14 grudnia 2016 r.
- OCHRONY ŚRODOWISKA 11 stycznia 2017 r.

W dniu 8 lutego 2017 r. odbyło się spotkanie podsumowujące .

Termin składania uwag do projektów planów dla Józefostawia i Józefostawia III minął 13 lutego 2017 r.

Projekt planu wywołał ogromne zainteresowanie mieszkańców, zarówno w trakcie trwania konsultacji społecznych jak i jeszcze przed wyłożeniem planu do publicznego wglądu.

Do 13 lutego 2017 r. zgodnie z procedurą planistyczną każdy (osoba fizyczna bądź prawna) mógł zgłosić swoje uwagi do planu.



Potrzeba podjęcia nowych działań planistycznych w Józefostawiu wynikała w znacznej mierze z rosnącego rozgoryczenia obecnych mieszkańców, w większości młodych rodzin, które zamieszkały w Józefostawiu zwabione wizją miejsca łączącego zalety wsi i miasta, a znalazły słabo wyposażone w usługi i pozbawione urządzonych terenów zieleni publicznej, gęsto zabudowane osiedla.

W projektach planów wyłożonych do publicznego wglądu w 2016 r. podjęto próbę złagodzenia narastających problemów komunikacyjnych, ograniczenia dalszego zagęszczania zabudowy i zabudowywania ostatnich wolnych terenów, wprowadzenia brakujących usług i organizacji przestrzeni publicznych, w tym parków i skwerów.

Tomasz Majda

SPAT Biuro Projektowania
Urbanistycznego i Gospodarki Przestrzennej



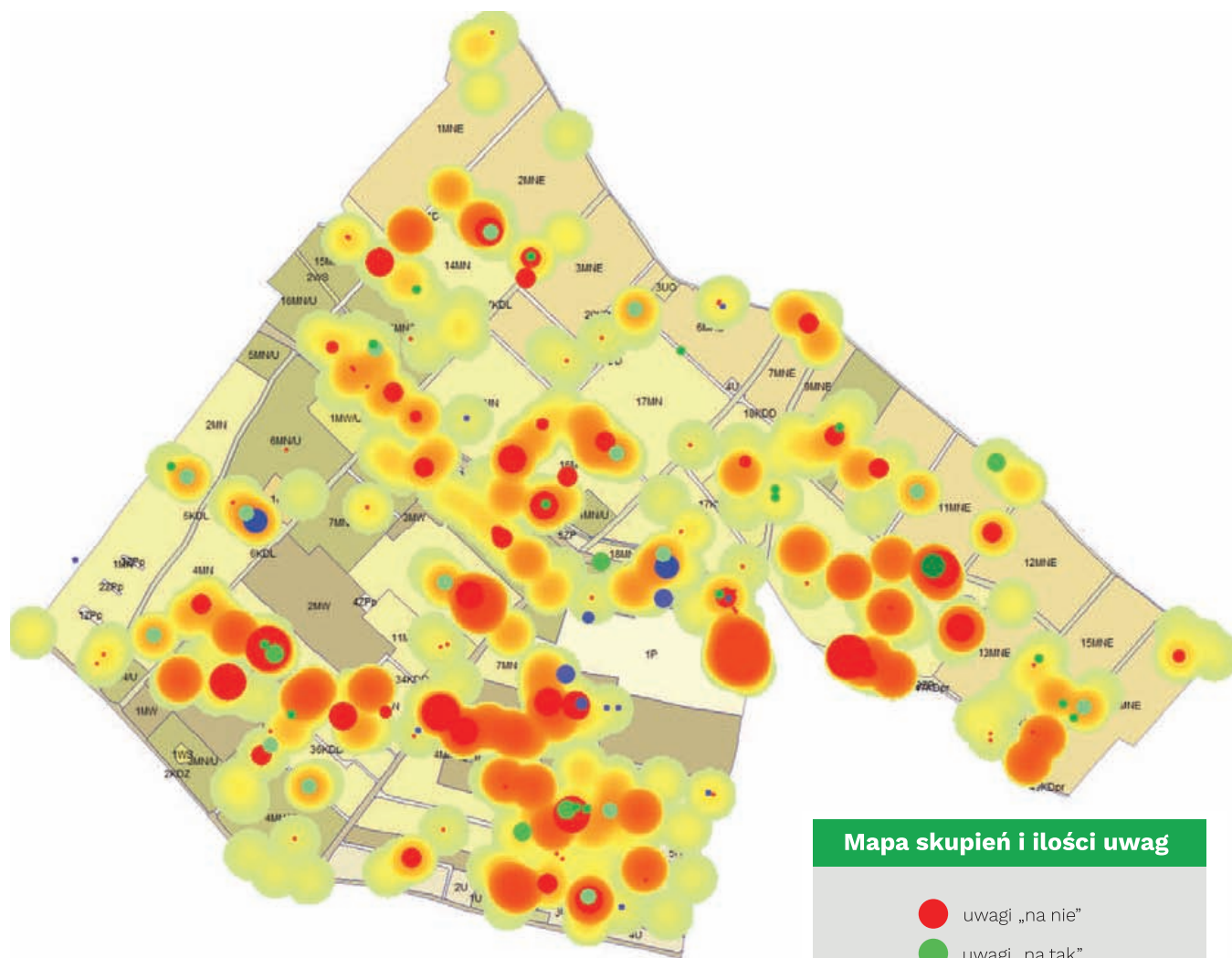
Już w trakcie warsztatów pojawiło się wiele uwag i sugestii co do przyjętych rozwiązań.

Kulminacją konsultacji były uwagi formalne, zgłoszone w ramach prowadzonej procedury planistycznej.

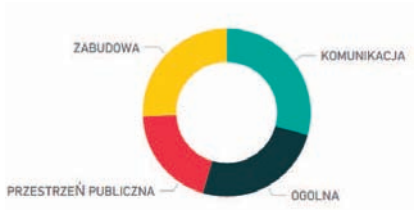


Konsultacje w dniu 23 listopada 2016 r.

Analiza zgłoszonych uwag



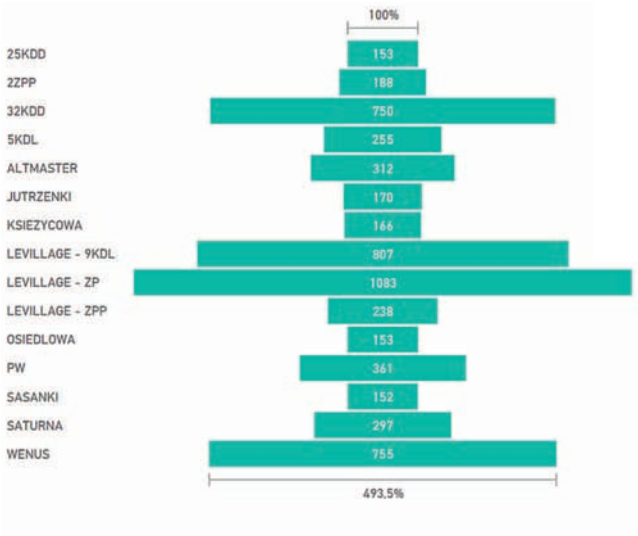
Obszary uwag indywidualnych



Uwag pojedynczych, podlegających rozstrzygnięciu



Formalnie zgłoszonych uwag przez osoby i grupy osób, zawierających pojedyncze uwagi do projektu planu



526

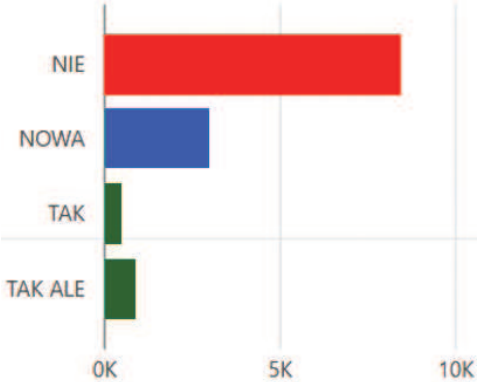
uwag pojedynczych, które się nie powtarzały

186

uwag zbiorczych

123

obszarów problemowych



Nowy projekt mpzp - 2017

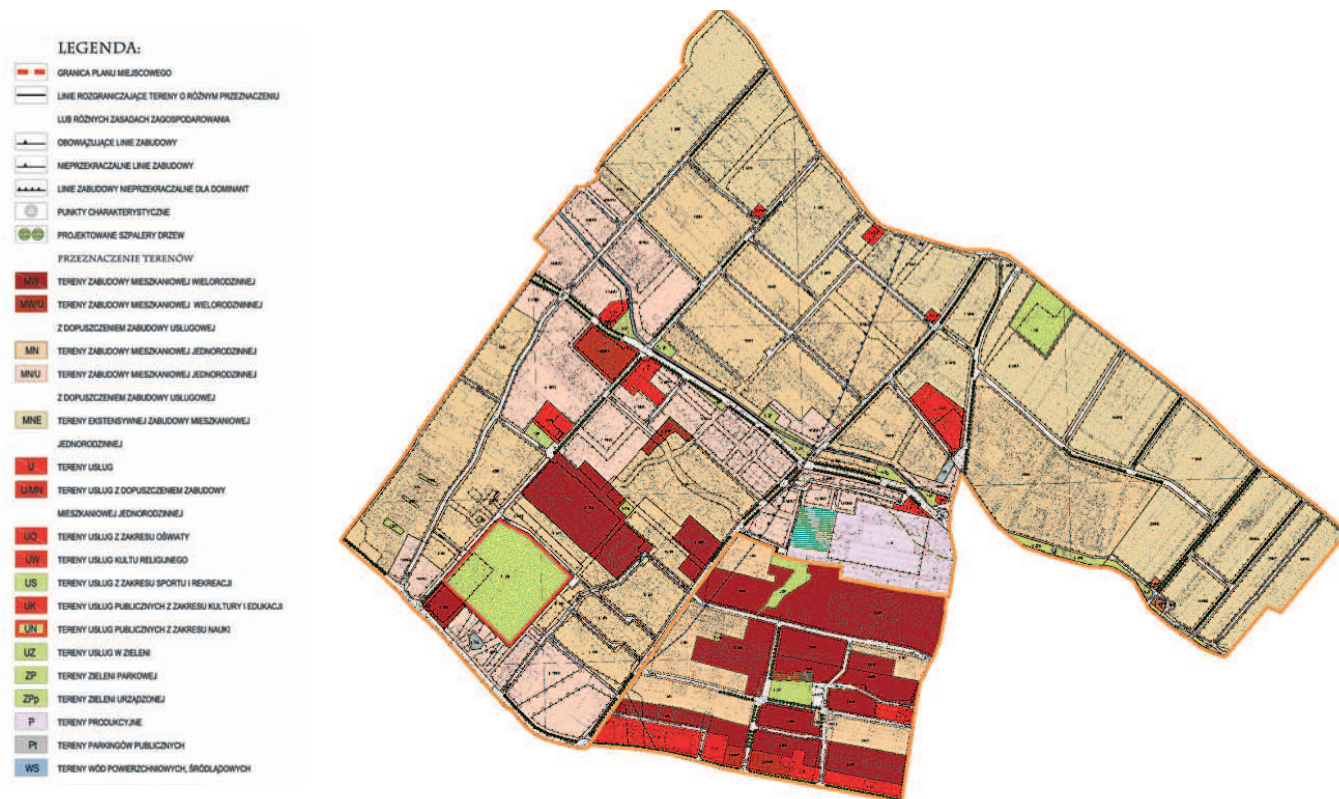


W wyniku konsultacji społecznych, które odbyły się w ramach pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu w okresie grudzień 2016 – luty 2017 r. oraz na podstawie rozpatrywania uwag złożonych przez interesariuszy, gmina przygotowała nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Głos mieszkańców miał duży wpływ na nowy projekt. I pomimo tego, że nie wszystkie rozstrzy-

gnięcia uwag są zgodne z wolą poszczególnych osób, ponownie wykładany projekt planu wprowadza zarówno ograniczenia w możliwościach zabudowy jak i nowe rozwiązania w zakresie przestrzeni publicznej, układu komunikacyjnego i możliwości tworzenia usług dla mieszkańców.

Gmina podjęła działania, aby tam, gdzie następuje ingerencja we własność prywatną, wypracować nowe rozwiązania wspólnie z właścicielami tych terenów.



Rysunek nowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Odstąpiono od nakazu zachowania przejść dla pieszych i rowerzystów na poszczególnych obszarach – taką rolę pełni teraz proponowana sieć ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg
- Odstąpiono od wskazywania publicznych terenów zieleni parkowej na prywatnych osiedlach
- Powiększono obszar zieleni parkowej (ZP) z sąsiadującym placem publicznym i inaczej wyznaczono drogi publiczne (KDD) oraz linie zabudowy bardziej przyjaznej otwartej zabudowy mieszkaniowej na terenie, który w obecnym planie przeznaczony jest pod przemysł przy ul. Julianowskiej.
- Przeprojektowano teren zieleni urządzonej prywatnej na terenie osiedla (róg ul. Wilanowskiej i ul. Wenus) na teren zieleni publicznej, wprowadzając połączenie ciągiem pieszo-rowerowym ul. Wenus w kierunku ul. Uroczej
- Dopuszczono realizację terenowych urządzeń sportowych wraz z przebiegiem nowej drogi dojazdowej (KDD) oraz ciągiem pieszo-rowerowym poprowadzonym w projekcie w kierunku ul. Uroczej na terenie 1P;
- Wskazano plac miejski na skrzyżowaniu ulic Cyraneczki i Julianowskiej z lokalizacją usług (w tym usług publicznych)
- Wprowadzono strefy ruchu uspokojonego w ciągach dróg dojazdowych;
- Przywrócono ciągłość ul. Słoneczny Sad, która na całej swej długości jest drogą publiczną klasy dojazdowej oraz znajduje się w strefie ruchu uspokojonego, jak i wszystkie drogi do niej dochodzące;
- Wprowadzono funkcję retencji nadmiaru wód opadowych wzdłuż Rowu Jeziorki na terenach ZP
- Ograniczono intensywność zabudowy na terenie Politechniki Warszawskiej pozostawiając większość terenu bez prawa zabudowy, a teren pod zabudowę mieszkaniową po północnej stronie parku ograniczono jedynie do zabudowy jedno-rodzinnej ekstensywnej



Duże zaangażowanie mieszkańców Józefostawia w proces sporządzania planów miejscowych można zapewne uznać za sukces, jednak analiza uwag pozwala stwierdzić, że pomimo deklaracji o chęci stworzenia silnej lokalnej społeczności i potrzebie tworzenia miejsc dla wzajemnych interakcji – atrakcyjnie zagospodarowanych przestrzeni publicznych, mieszkańcy zainteresowani są w większości zabezpieczeniem własnych, wąsko rozumianych prywatnych interesów – utrwalaniem istniejących zamkniętych osiedli, zapewniających izolację i pozorne bezpieczeństwo, zablokowaniem nowych inwestycji mieszkaniowych, a nie na wypracowaniu rozwiązań służących ochronie interesu publicznego i poprawie warunków zamieszkiwania w skali całej wsi.

Małgorzata Mirecka
SPAT Biuro Projektowania
Urbanistycznego i Gospodarki Przestrzennej

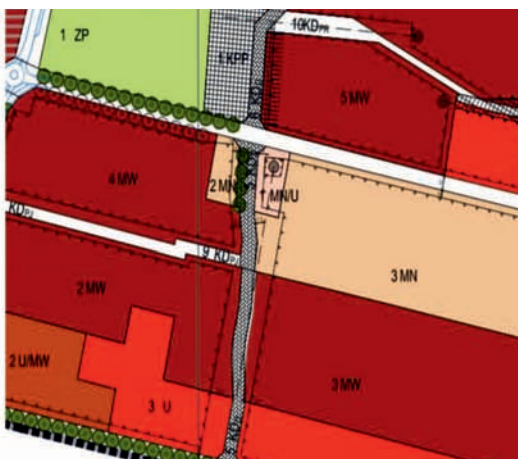
Projekt planu 2016



Projekt planu 2017



Przywrócenie ciągłości ul. Słoneczny Sad



Wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w ciągach dróg dojazdowych.



Wprowadzenie pieszo - rowerowej ulicy o charakterze przestrzeni publicznej i placu miejskiego powiązanego z parkiem przy ul. XXI w. – teren ten obecnym planie przeznaczony jest pod przemysł.

Obszary funkcjonalne



MPZP porządkuje kwestię zabudowy poprzez definiowanie obszarów funkcjonalnych.

Proponowane zmiany są kompromisem pomiędzy mieszkańcami, którzy pragnęliby, aby zabudowa była maksymalnie ograniczona, a właścicielami gruntów, którzy chcieliby je maksymalnie zagospodarować.

Konieczność kompromisu wynika z konsekwencji finansowych wprowadzenia nowego planu. Każda zmiana ograniczająca zabudowę w stosunku do obowiązującego planu skutkuje odszkodowaniami dla obecnych właścicieli gruntów.

Ograniczenia zabudowy

Jaskrawym przykładem zbyt intensywnej zabudowy w Józefostawiu jest część północna w sąsiedztwie Kierszka i lasu Kabackiego. W nowym projekcie planu przewidziano ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNE - oznacza to, że wykluczono realizację zabudowy szeregowej i bliźniaczej, możliwa jest jedynie realizacja budynków mieszkalnych wolnostojących (prawo budowlane dopuszcza 2 lokale w budynku jednorodzinnym).

Nowy projekt planu minimalizuje ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przeznaczeniem takim MW określono tereny istniejącej zabudowy wielorodzinniej, tereny z istniejącymi prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę lub tereny dla których studium (akt wyższego rzędu) przewiduje taką funkcję.

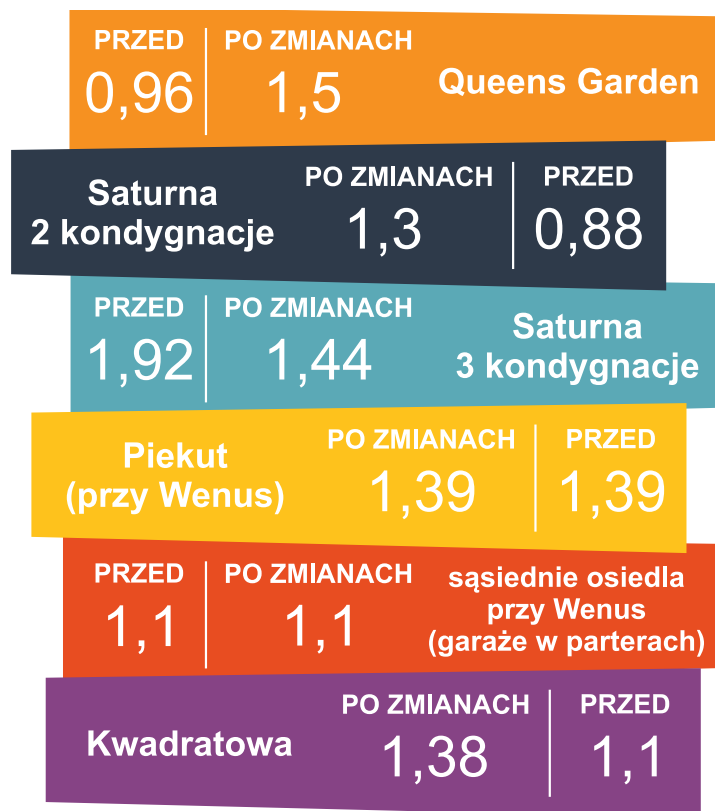
W projekcie planu nie występuje funkcja mieszkana, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wielorodzinnej MNW, jak to ma miejsce w obowiązującym planie dla Józefostawia.



Przykłady nowej zabudowy szeregowej w Józefostawiu

Ograniczenia zabudowy

W 2010 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zredefiniowała wskaźnik intensywności zabudowy, co spowodowało ok. 2 lata temu zmianę rozstrzygnięć nadzorczych wojewody. Obecnie do wskaźnika intensywności zabudowy wlicza się wszystkie kondygnacje, w tym podziemne, które wcześniej nie były uwzględniane.



Analiza wskaźników intensywności zabudowy dla wybranych osiedli w Józefowie

* Wskaźniki w stanie obecnym - liczone na podstawie mapy zasadniczej i ortofotomapy

W rzeczywistości oznacza to, że te same wartości wskaźników intensywności zabudowy pozwalają inwestorom na mniej. Dzięki temu nie trzeba zmieniać wartości tych wskaźników, rozstrzygnięcia przyjęte w projekcie planu ustalają następujące maksymalne intensywności zabudowy

MW i MW/U 1,2	niektóre tereny MW 1,1	
MN 0,7; 0,9; 1	w zależności od położenia	
MN/U 0,7 lub 1	w zależności od położenia	
MNE 0,5 lub 0,7	w zależności od położenia	

Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy zaproponowane w projekcie planu

Udział powierzchni biologicznie czynnej

* liczony na podstawie mapy zasadniczej i ortofotomapy

Queens Garden

12,8 %

doliczając zielen
na dachach **15,7 %**

ul. Saturna

minimalny
netto **22 %**

ul. Kwadratowa

30 %

La Village

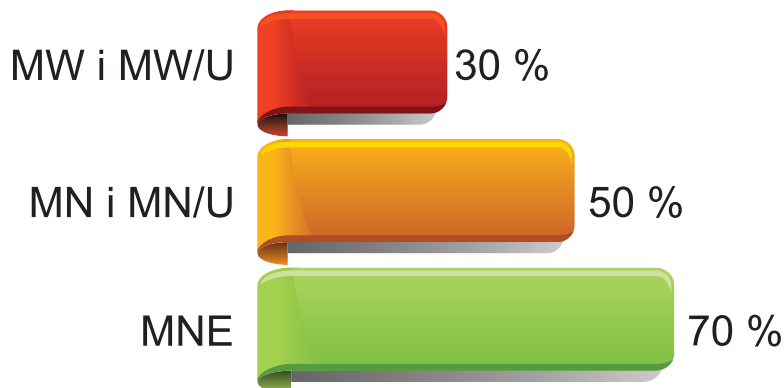
minimalny
netto **30 %**

ul. Sasanki

minimalny
netto **45 %**

Analiza udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wybranych osiedli w Józefosławiu

Proponowane w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej



Rozstrzygnięcia projektu planu utrzymują proponowane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze studium



Domy na osiedlu La Village przy ul. Cyraneczki



Zielone dachy na osiedlu Queens Garden powiększają udział powierzchni biologicznie czynnej. Na zdjęciu realizacja dachów nad częścią garażową - osiedle wybudowane w 2010 r.

Materiał ze strony www.queensgarden.pl

Ulice i ciągi piesze



Układ komunikacyjny Józefostawia i jego niewydolność to najszerzej dyskutowany problem wśród mieszkańców.

Proponowane w pierwszym projekcie planu nowe połączenia komunikacyjne wywołały najwięcej kontrowersji. Uwagi typu „więcej dróg” mieszały się z protestami przeciwko nowym połączeniom – nikt przecież nie chce „tranzytu” przed swoimi oknami.

Skutki zmiany planów z 2006 i 2007 r. pokazały, że nie należy likwidować połączeń drogowych. Miejscowość, w której mieszka ponad 10 tys. ludzi nie może opierać się na rachitycznej sieci drogowej opartej na 4 ulicach w kierunkach południe/północ. Utrzymano więc istniejące i proponowane wcześniej połączenia, ale na niektórych drogach zmniejszono kategorię drogi oraz strefy uspokojenia ruchu, wprowadzono nowe ciągi pieszo-rowerowe.

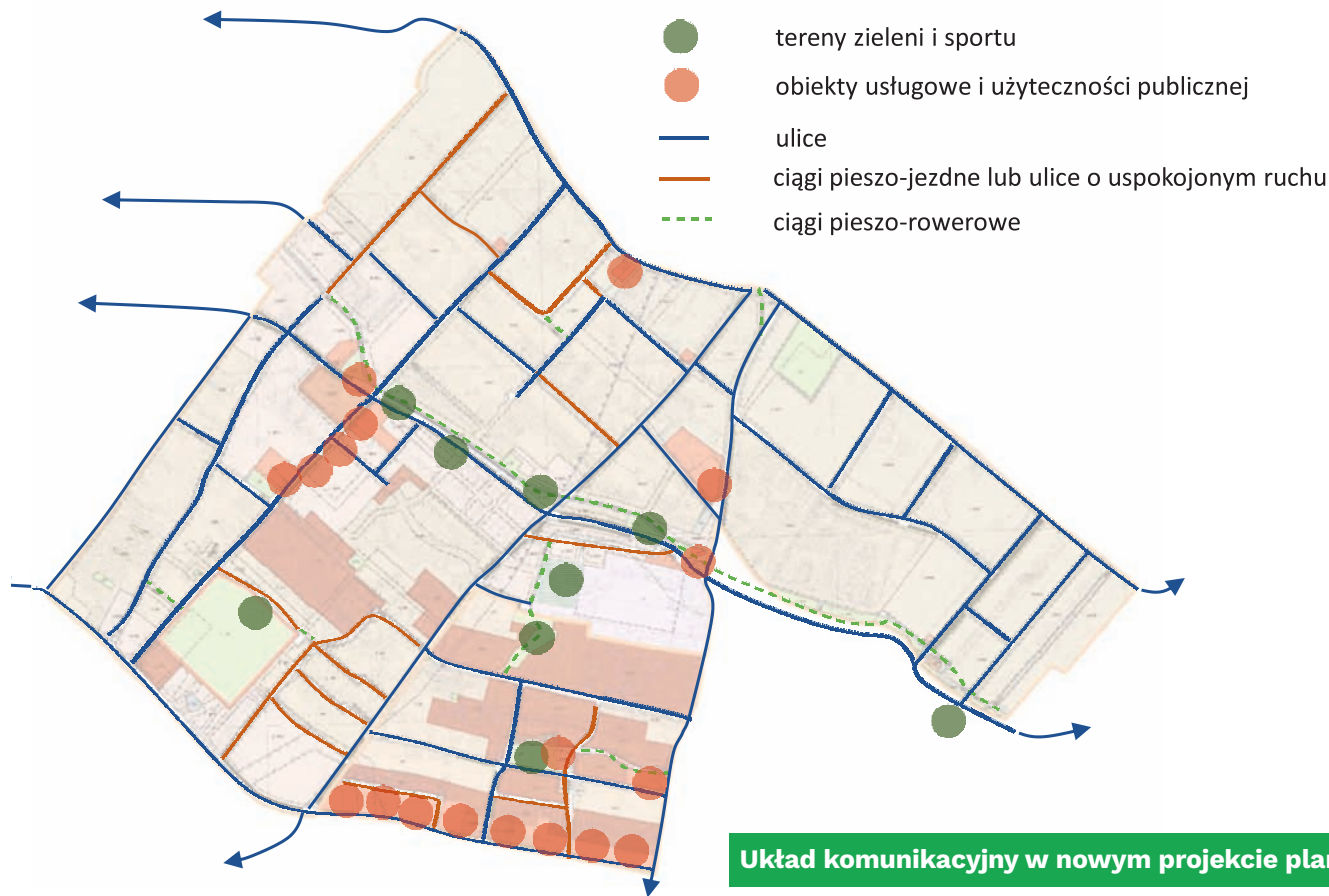


Główne drogi w Józefostawiu

Rzeczywiste odległości do obiektów użyteczności publicznej i terenów zielonych oraz słaba jakość infrastruktury technicznej sprawia, że samochód wciąż jest podstawowym środkiem komunikacji w Józefostawiu. Do tego komunikacja kumuluje się na głównych ulicach i skrzyżowaniach, co potęguje wrażenie ogromnego ruchu samochodowego na ulicach Józefostawia.

Aktualnie prowadzone przez gminę inwestycje oraz propozycja układu komunikacyjnego w nowym mpzp mają na celu poprawę tej sytuacji. Są to:

- wprowadzenie nowej osi wschód–zachód, wyprowadzającej ruch samochodowy w kierunku ul. Puławskiej i w kierunku Konstancina
- przebudowa ul. Geodetów od ul. Julianowskiej do ul. Puławskiej łącznie z rondem na skrzyżowaniu ul. Geodetów z ul. Wilanowską
- zmiana organizacji ruchu na skrzyżowaniach ul. Cyraneczki z ulicami poprzecznymi
- zmiana kategorii drogi (z drogi lokalnej na dojazdową i z drogi dojazdowej na ciąg pieszo-jezdny) na wybranych ulicach
- wprowadzenie stref uspokojenia ruchu
- wprowadzenie dodatkowych ciągów pieszo-rowerowych łączących ulice, przestrzeń publiczną i obiekty użyteczności publicznej



Uwzględnienie uwag złożonych do projektów planów spowodowało wprowadzenie w nim korekt, które mogą okazać się niekorzystne w skali całej wsi, szczególnie w odniesieniu do planu Józefostaw I, II: obniżenie klasyfikacji funkcjonalno-technicznej części ulic, zawężanie pasów drogowych, likwidacja niektórych ciągów pieszo-rowerowych i ulic dojazdowych raczej nie przyczynią się do poprawy funkcjonowania wewnętrznego układu transportowego. W celu chociaż częściowego zminimalizowania skutków tych zmian zaproponowano nowe przebiegi ulic dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych, a także uspokojenie ruchu zapobiegające zbytniemu obciążeniu ruchem samochodowym. Powiązania z zewnętrznym układem drogowym zostały w projekcie zachowane.

Tomasz Majda

SPAT Biuro Projektowania Urbanistycznego i Gospodarki Przestrzennej



Nowe oblicze północnej części ul. Wilanowskiej



Wzdłuż nowego odcinka ul. Wilanowskiej powstała ścieżka rowerowa i chodnik

Plan rozwoju dróg



Ostatnie lata to intensywne prace projektowe potrzebne do uzyskania pozwoleń na budowę i rozpoczęcie budowy najważniejszych połączeń drogowych. Niektóre inwestycje są już realizowane, inne rozpoczną się w najbliższych latach. Jest to szeroki, największy w historii miejscowości front inwestycyjny.

Zadania zrealizowane w ostatnim czasie

W grudniu zeszłego roku gmina wykonała remont ul. Osiedlowej. W ramach prac przebudowano jezdnię i chodniki od ul. Kuropatwy do ul. Działkowej. Na przełomie roku zakończyły się również prace na skrzyżowaniu ul. Cyraneczki i Julianowskiej. W ramach tego zadania wybudowano także fragment ul. Cyraneczki (ok. 70 m).

W połowie 2017 roku zakończyła się budowa ul. Wilanowskiej na odcinku od ul. Działkowej do ul. Uroczej (długość 900 m). W ramach tego zadania wybudowano już odwodnienie, jezdnię i chodniki.

Równolegle dobiega końca budowa ul. Wenus na odcinku od ul. Alaski do Wilanowskiej. W ramach tego zadania wybudowane zostanie m.in. odwodnienie, oświetlenie i obustronne chodniki. Prace budowlane powinny zakończyć się we wrześniu 2017 r.

Prace projektowe ulic:

Cyraneczki – obecnie Powiat Piaseczyński projektuje ul. Cyraneczki na dwóch odcinkach: od ul. Ogrodowej do ul. Kuropatwy – do granicy z gminą Lesznów oraz od ul. Julianowskiej do torów kolejowych – do granicy z gminą Konstancin-Jeziorna.

Dla pierwszego z powyższych odcinków ukończono prace projektowe i uzyskano Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej – ZRID. Ogłoszono również przetarg na wyłonienie wykonawcy.

Drugi z wymienionych odcinków podzielono na etapy. Etap pierwszy czyli odcinek od ul. Julianowskiej do ul. Sybiraków został już zrealizowany. Dla pozostałej długości obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie.

Po zakończeniu projektowania dokumentacja trafić ma do Gminy Piaseczno, która zrealizuje inwestycję.

Geodetów – projektowana jest przebudowa całej ulicy wraz z infrastrukturą od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej, budowa kanału deszczowego w ulicach Granitowej i Rubinowej, oświetlenie i monitoring ul. Granitowej oraz projekt i budowa ul. Energetycznej na odcinku od ul. Geodetów do ul. Rubinowej.

Zadanie podzielono na dwa etapy. W pierwszym etapie zaplanowano przebudowę skrzyżowania ul. Geodetów z ul. Energetyczną i Wilanowską, które będzie zrealizowane w formie ronda. Dokumentacja skrzyżowania jest już gotowa a we wrześniu gmina przystąpi do ogłoszenia przetargu na realizację I etapu



Plany rozwoju sieci dróg w Józefostawiu przewidziane do realizacji w najbliższych latach

inwestycji. Prace projektowe przy drugim etapie inwestycji powinny zakończyć się do końca 2017 r.

Olchowa – został już opracowany projekt budowlany. Obecnie trwają procedury związane z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń wodnoprawnych. Po ich otrzymaniu gmina wystąpi o decyzję ZRID. Zadanie zostało przewidziane do realizacji w roku 2018.

Spacerowa i aktualizacja projektu drogi 3 KDD – po uzgodnieniach z mieszkańcami opracowano koncepcję uwzględniającą większość zgłoszonych uwag. Gmina zleciła również wykonanie wielobranżowego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem decyzji ZRID. Prace projektowe powinny zakończyć się do końca 2017.

Droga 4 KDD – jest to łącznik pomiędzy ul. Spacerową i drogą 5KDD. Obecnie gmina przygotowuje dokumentację przetargową na opracowanie wielobranżowego projektu budowlanego.

Droga 5 KDD, czyli przedłużenie ul. Kombatanów wraz z ciągiem pieszo-rowerowym – deweloper, który w pobliżu planuje budowę budynków mieszkalnych, zobowiązał się do wykonania kompleksowego projektu przebudowy tej drogi. Zawarto już porozumienie z inwestorem, na mocy którego do końca 2018 r. zakończyć się mają prace projektowe, a inwestor w imieniu gminy ma uzyskać decyzję ZRID.

Jutrzenki – gotowa jest koncepcja skrzyżowania ul. Jutrzenki z ul. XXI wieku w formie ronda. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej zakładającej budowę ul. Jutrzenki na odcinku od ul. Geodetów do ul. Wenus oraz budowę parkingu w rejonie skrzyżowania z ul. XXI wieku. Planowane zakończenie prac projektowych to połowa października 2018 roku.

Krótką – w związku z licznymi protestami mieszkańców przeciwko poszerzeniu ulicy kosztem prywatnych działek opracowano dokumentację projektową uwzględniającą protesty, lecz węższą niż określają to przepisy drogowe. Gmina wystąpiła do Ministerstwa Infrastruktury o zgodę na odstąpienie od warunków technicznych narzucających odpowiednią szerokość dróg publicznych. Niestety decyzja ministerstwa była odmowna. W związku z tym planuje się powrót do pierwotnych założeń szerokości drogi i gmina jeszcze w 2017 r. zleci opracowanie dokumentacji zamiennej zgodnej z przepisami budowy dróg publicznych.

Remonty

Ogrodowa – oprócz remontu samej jezdni zostanie wykonany również kanał odwodnieniowy i ciąg pieszo-rowerowy. Na jesieni 2017 r. zostanie ogłoszony przetarg na wyłonienie wykonawcy tego zadania.

Skrzyżowanie ul. Cyraneczki z ul. Wilanowską – w ramach zadania opracowana zostanie nowa organizacja ruchu od ul. Julianowskiej do ul. Osiedlowej. Gmina opracowała już dokumentację wykonawczą. Na jesieni zostanie wyłoniony wykonawca remontu.



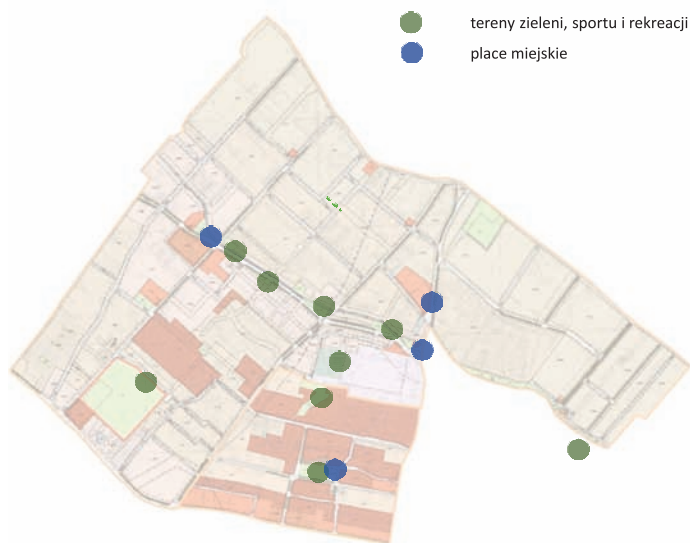
Projektowane rondo u zbiegu ul. Kameralnej i Spacerowej

Przestrzeń publiczna



Planując kilkunasto-tysięczną miejscowość nie można nie zadbać o przestrzeń wspólną, a taki błąd został popełniony kilkanaście lat temu przy tworzeniu aktualnie obowiązujących planów.

Przestrzeń publiczna – rozumiana jako dobro społeczne – to miejsca wspólne tworzące przestrzeń do relacji międzyludzkich. Wizja Józefostawia, która wyłania się z projektu planu to miejscowość, której funkcje przestrzeni publicznej tworzy „zielona oś” wzdłuż Rowu Jeziorki i z którą będzie można utożsamić Józefostaw, której towarzyszą park przy ul. Ogrodowej, nowe tereny zieleni publicznej, place miejskie i obiekty sportowo-rekreacyjne.



Propozycje lokalizacji terenów zielonych oraz ogólnodostępnych terenów publicznych



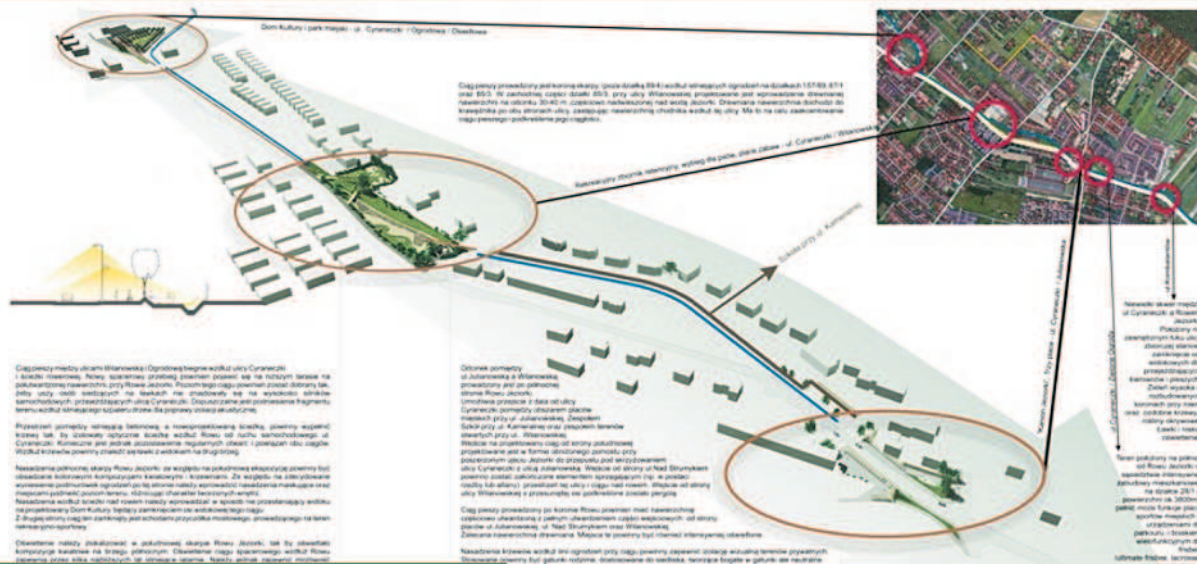
Deficyt wspólnych przestrzeni publicznych poza zamkniętymi osiedlami, a co za tym idzie potrzeba stworzenia takich miejsc to jeden z głównych postulatów mieszkańców, który artykułowany był podczas debaty publicznej. Ma on swoje odzwierciedlenie w składanych uwagach i wyłożony projekt planu ma takie przestrzenie wygospodarować.

Józefostaw wciąż dysponuje potencjałem, aby być atrakcyjną miejscowością dla swoich mieszkańców. Jest to możliwe jeśli wykorzystamy szanse jakie daje nam nowy plan. Oś którą tworzy kanał Jeziorki, odpowiednio zagospodarowana może być elementem jakiego dziś brakuje, a o jakim marzą mieszkańcy. Nowy ciąg pieszo-rowerowy pełniłby zarazem funkcje komunikacyjne jak i rekreacyjne. Wspólnie z propozycją nowych skwerów i terenów zielonych wyraźnie podniósłby komfort i warunki życia.

**Daniel Putkiewicz
I Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno**

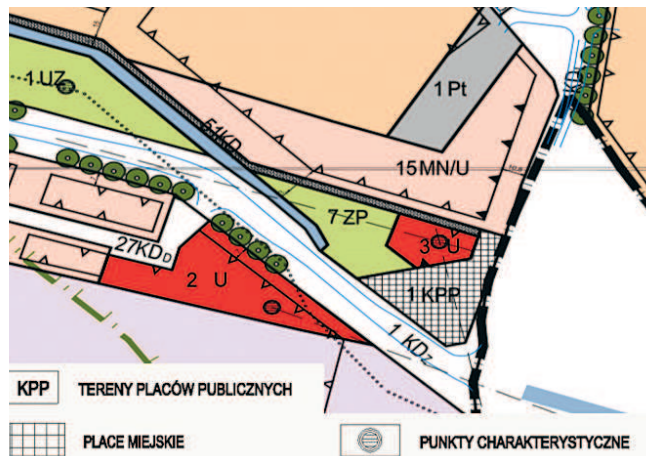
wanymi u zbiegu głównych arterii komunikacyjnych Józefostawia, która została wprowadzona do projektu planu.

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZYLEGŁYCH DO ROWU JEZIORKI W JÓZEFOSŁAWIU



Projekt planu wprowadza nowe oznaczenie definiujące przestrzeń publiczną t.j. tereny placu miejskiego oraz tereny placów publicznych.

W projekcie planu wprowadzono oznaczenia definiujące przestrzeń publiczną: tereny placu miejskiego i tereny placów publicznych. Plac publiczny, powiązany z usługami i terenami parkowymi nad Rowem Jeziorki, zaproponowany został u zbiegu ulic Cyraneczki i Julianowskiej - w miejscu, które w 2013 r. urbanisci z firmy RDH w swoim opracowaniu wskazali jako serce Józefostawia. Na rysunkach planów pojawiły się też takie oznaczenia jak: osie kompozycyjne,



Propozycja powiększenia przestrzeni publicznej na skrzyżowaniu ul. Cyraneczki i Julianowskiej

punkty charakterystyczne czy dominanty, których celem jest kształtowanie wnętr urbanistycznych o indywidualnych cechach, ułatwiających orientację w przestrzeni i identyfikację z miejscem zamieszkania.

Dodatkowo w projekcie planu zaprojektowano tzw. „ciąg zielony” – łączący przestrzeń publiczną: tereny zielone 1ZP przy ul. XXI w., zielen 2ZP na terenie budowanego obecnie osiedla przy ul. Wenus, terenów sportowo-rekreacyjnych na obszarze 1P. Założono komunikację ciągiem pieszo-rowerowym od ul. Wenus do ul. Uroczej.



Wizja holenderskich urbanistów z firmy RDH Architekci Urbanisci – 2013 r.

Usługi



Kilkunastotysięczna społeczność to zapotrzebowanie na usługi związane z realizacją podstawowych potrzeb mieszkańców, zarówno tych społecznych, jak oświata i kultura, czy potrzeb życia codziennego - zakupy, opieka medyczna, spędzanie wolnego czasu. To zapotrzebowanie to szansa dla lokalnych przedsiębiorców, aby taką ofertę dla mieszkańców Józefostawia tworzyć.

Już specjaliści z RDH Architekci Urbaniści zauważyli, że Józefostaw potrzebuje „serca miejscowości” i takim nieformalnym centrum Józefostawia jest okolica skrzyżowania ul. Cyraneckiej i ul. Julianowskiej. Skupia ono usługi komercyjne, społeczne, edukacyjne, handlowe, w powiązaniu z terenami zielonymi wzdłuż kanału Jeziorki.

Jednak coraz większa liczba mieszkańców potrzebuje – oprócz „swojego centrum” - więcej miejsc, w których można organizować usługi i przestrzeń publiczną. W ciągu kilku lat, które minęło o tamtej analizie, powstało dużo obiektów usługowych. Widać to szczególnie na ul. Ogrodowej.

Projekt planu zakłada nowe skupiska usług a także organizację placów publicznych w ich sąsiedztwie. Ważne jest, by rozwój wszelkich nowych inicjatyw dopasowany był do skali Józefostawia, jego struktury, potrzeb mieszkańców, dodając wartościowe usługi i ofertę przestrzeni integrujących życie lokalne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma taki rozwój umożliwić poprzez ustalenia, które pozwolą na tworzenie oferty usługowej. Przykładem jest ustalenie nakazujące lokalizację usług



**Rozmieszczenie usług w Józefostawiu
wg. projektu planu**

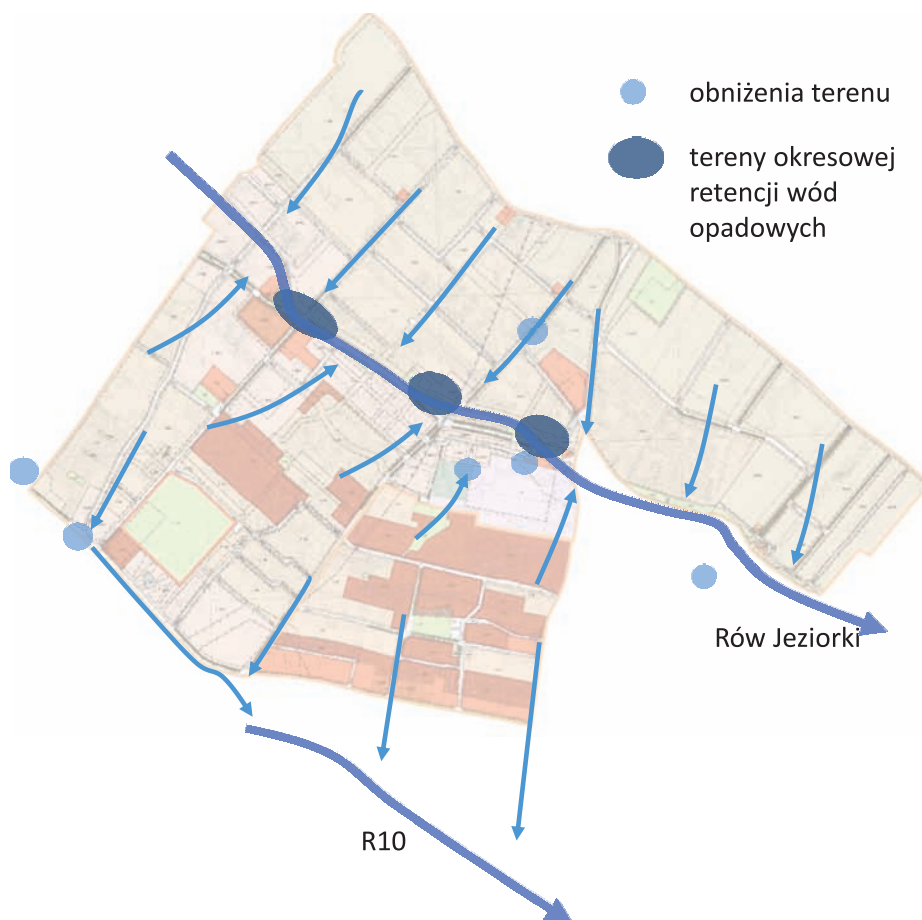
w parterach budynków w sąsiedztwie placu miejskiego. Natomiast wskazanie w mpzp terenów pod place miejskie i usługi publiczne pozwoli gminie „organizować” społecznie miejscowość. W nowym projekcie planu wskazano lokalizację 3 placów miejskich i usług takich jak usługi kultury (miejsce na nowy

dom kultury na osi zielonej Rowu Jeziorki), usługi oświaty, usługi sportu, usługi w zieleni przy Rowie Jeziorki.

Zachowano przeznaczenie terenu Politechniki Warszawskiej na usługi nauki.

Retencja wód opadowych

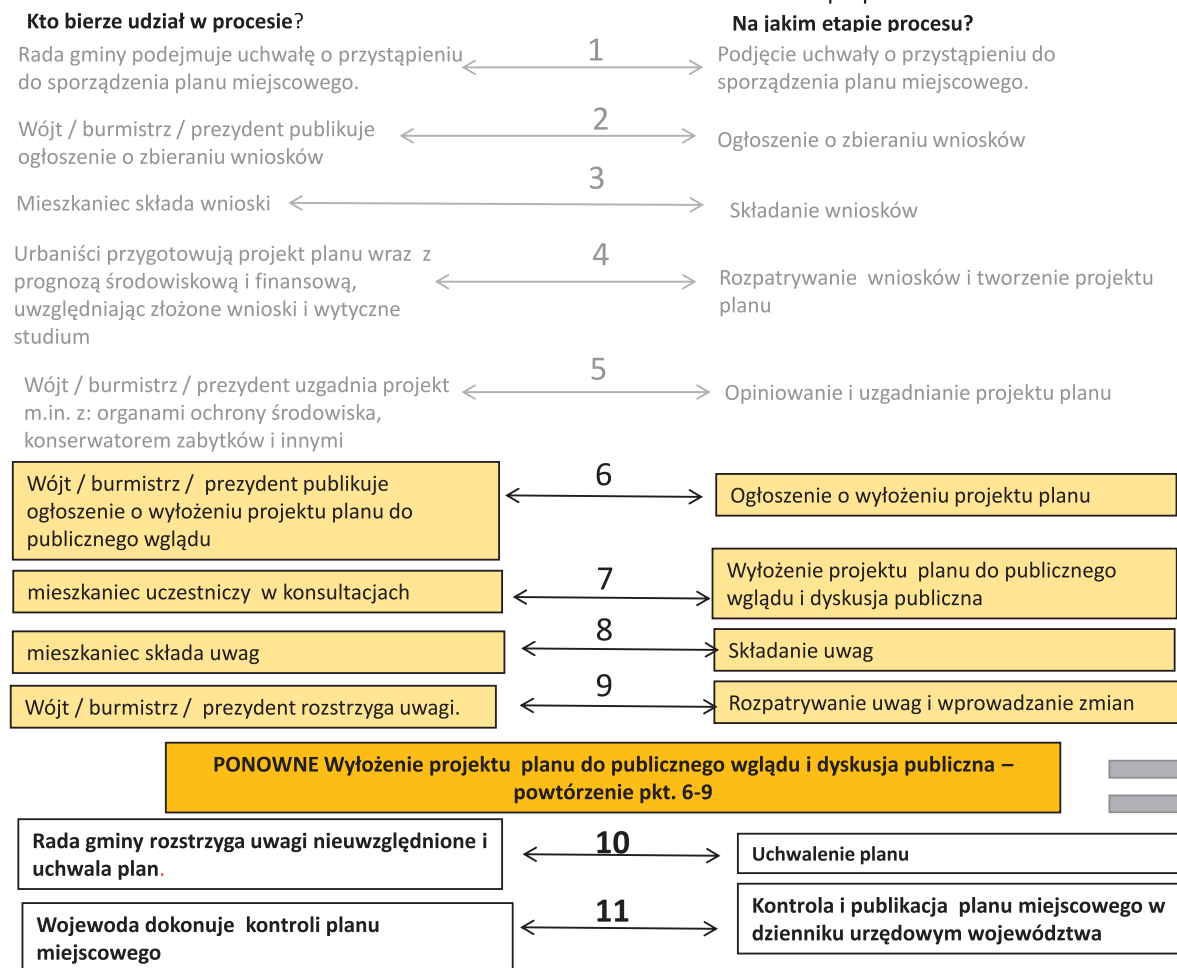
W nowym projekcie planu wprowadzono funkcję retencji nadmiaru wód opadowych wzdłuż Rowu Jeziorki na terenach ZP, oraz nakaz budowy zbiorników retencyjnych na terenach 6ZP i 7ZP.



Procedura uchwalania mpzp w Józefosławiu



Procedura uchwalania mpzp



Etapy za nami

Etapy przed nami

Redakcja:

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy w Piasecznie

Biuro Promocji i Informacji Gminy Piaseczno

Projekt graficzny

Konrad Wysokiński

Projekt okładki i skład:

Tomasz Pawlak

Konsultacje:

Wydział Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miasta i Gminy w Piasecznie

SPAT Biuro Projektowania Urbanistycznego
i Gospodarki Przestrzennej

Wydawca:

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

ISBN: 978-83-929529-7-8
Piaseczno 2017



Gmina Piaseczno

