Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa

A. Spis treści

A. Spis treści
B. Spis rysunków
C. Informacje ogólne
D. Uwarunkowania
E. Kierunki zagospodarowania
F. Uzasadnienie

B. Spis rysunków

1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz wydanych decyzji w sprawie zagospodarowania terenów.
2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
na podstawie ewidencji gruntów.
3. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
stan istniejący na gruncie.
4. Stan ładu przestrzennego.
5. Stan środowiska - stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
6. Stan środowiska.
7. Stan dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.
8. Warunki i jakość życia mieszkańców.
9. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
10. Możliwości rozwoju gminy.
11. Stan prawny gruntów.
12. Stan systemu komunikacji.
13. Obszar oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
14. Obszar oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
15. Stan infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa.
16. Stan infrastruktury technicznej - gospodarka elektroenergetyczna.
17. Inne obszary wymagane ustawą.

C. Informacje ogólne

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA
   a. Uchwała nr LXVI/326/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa.
   b. Umowa nr 0131/319/2006 z dnia 11. 09. 2006 r. zawarta między Burmistrzem Miasta Piastowa a PRO ARTE Spółdzielnią Architektów.
   c. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
   d. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
   e. Obowiązujące akty prawne, które wiążą się z gospodarką przestrzenną.
2. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH
   a. Materiały geodezyjno - kartograficzne
      - mapa topograficzna, skala 1:10000,
      - mapa ewidencyjna, skala 1:2000,
   b. materiały planistyczne ponadlokalne
      - koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju,
      - strategia województwa mazowieckiego,
      - plan zagospodarowania, przestrzennego województwa mazowieckiego
      - strategia rozwoju województwa mazowieckiego
      - strategia rozwoju powiatu pruszkowskiego do 2025 r.
      - program ochrony powietrza powiatu pruszkowskiego – uzasadnienie do programu
   c. materiały planistyczne gminne
      - strategia rozwoju miasta Piastowa – przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie Nr LXII/298/2002 z dnia 11 czerwca 2002 r.,
      - opracowanie ekofizjograficzne miasta Piastowa,

- plan gospodarki odpadami miasta Piastowa
- program ochrony środowiska miasta Piastowa – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr XLVI /242/2005 z dnia 15 marca 2005 r.

d. plany miejscowe:
   - „Malczewskiego" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr XXXVI z dnia 11 marca 1997 r.
   - „Wojska Polskiego" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr IX/60/99 z dnia 23 marca 1999 r.
   - „Orła Białego" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr IX/59/99 z dnia 23 marca 1999 r.
   - „Szarych Szeregów" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr X/41/2003 z dnia 8 kwietnia 2003 r.
   - „Północnego Piastowa" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr VII/33/2003 z dnia 11 lutego 2003 r.
   - „Południowego Piastowa" etap 1 – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr XVI/76/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r.
   - Południowego Piastowa etap 2 i 3 - – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LI/262/2005 z dnia 21 czerwca 2005 r.
   - „Warszawska" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LXIV/316/2006 z dnia 7 marca 2006 r.
   - „Wieniawskiego" – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LXIV/317/2006 z dnia 7 marca 2006 r.

e. decyzje formalno-prawne i wnioski
   - wydane decyzje o warunkach zabudowy o okresie 2003 r – 2007 r.
   - wydane decyzje o lokalizacji celu publicznego
   - decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 22. 06. 1994 r. wyrażająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze części gruntów rolnych, objętych projektem miejscowego planu ogólnego miasta Piastowa (GZ.tr.0602/Z-01211/94),
   - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi wyrażająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Piastowa (GZ.tr.051/602-470/2002),
   - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi wyrażająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Piastowa (GZ.tr051/602/511/02).

f. inne materiały
   - ewidencyjny wykaz działek gminnych
   - wypisy z ewidencji gruntów,
   - dane demograficzne, stan 2003 r.
   - biuletyn informacyjny Burmistrza i Rady Miejskiej Piastów 2006,
   - informator Komendy Powiatowej Policji w Pruszkowie, Komisariat w Piastowie,
   - wnioski do studium złożone przez organy właściwe do uzgadniania i opiniowania studium,
   - wnioski mieszkańców miasta Piastowa.

D. Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Wprowadzenie

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określa decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy (art. 54 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie wydano ww. decyzji, przeznaczenie i zagospodarowanie terenu określa ewidencja gruntów i budynków (art. 2 pkt 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne). W związku z faktem, że nie zawsze obowiązek utrzymywania ewidencji w stanie aktualnym jest wykonywany, wskazane jest sprawdzenie stanu faktycznego na gruncie.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W dniu uchwalenia studium na terenie miasta Piastowa obowiązuje 9 planów miejscowych:

1. plan „Malczewskiego” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr XXXVI z dnia 11 marca 1997 r.
2. plan „Wojska Polskiego” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr IX/60/99 z dnia 23 marca 1999 r.
3. plan „Orła Białego” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr IX/59/99 z dnia 23 marca 1999 r.
4. plan „Szarych Szeregów” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr X/41/2003 z dnia 8 kwietnia 2003 r.
5. plan „Północnego Piastowa” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr VII/33/2003 z dnia 11 lutego 2003 r.
6. plan „Południowego Piastowa” etap 1 – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr XVI/76/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r.
7. plan Południowego Piastowa etap 2 i 3 – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LI/262/2005 z dnia 21 czerwca 2005 r.
8. plan „Warszawska” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LXIV/316/2006 z dnia 7 marca 2006 r.
9. plan „Wieniawskiego” – uchwała Rady Miejskiej w Piastowie Nr LXIV/317/2006 z dnia 7 marca 2006 r.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzje o warunkach zabudowy

W okresie od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do dnia 06.04.2007 r. Burmistrz Miasta wydał 127 decyzji, istotnych dla stanu zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe, wydane w tym okresie decyzje dotyczą spraw niezmieniających przeznaczenia terenu ani sposobu zagospodarowania (rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, dobudowania pomieszczeń gospodarczych czy garaży - bez zmiany istniejącego przeznaczenia).

Granice obszarów objętych obowiązującymi planami i terenów objętych wybranymi decyzjami oraz określone tymi planami lub decyzjami przeznaczenie terenów ilustruje rysunek nr 1. Na rysunku przedstawiono również granice obszarów objętych obowiązującymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

Ewidencja gruntów i budynków

Użytki gruntowe, które występują na terenie miasta Piastowa to:

1. użytki rolne, w tym grunty orne, oznaczone symbolami RII, RIII, RIV,
2. grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:
    a. tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B,
    b. tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
    c. inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
    d. zurbanizowane tereny niezabudowane, oznaczone symbolem Bp,
    e. tereny rekreacyjno wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz,
    f. tereny komunikacyjne, w tym:
        - drogi, oznaczone symbolem dr,
        - tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk,
        - inne tereny komunikacyjne, oznaczone symbolem Ti,
3. grunty pod wodami, oznaczone symbolem W
4. tereny różne, oznaczone symbolem Tr.

Dla potrzeb studium przeanalizowano tereny nie objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Przeznaczenie terenów miasta Piastowa na podstawie użytków gruntowych ilustruje rysunek nr 2.

Stan faktyczny na gruncie

Przeznaczenie terenu

Tereny miasta Piastowa w chwili sporządzania niniejszego studium przeznaczone są w przeważającym stopniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, często z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne. Są to usługi nieuciążliwe lub uciążliwe z ograniczeniem uciążliwości do terenu własnej działki. W mniejszym stopniu tereny zostały przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną a na niewielkich fragmentach pod zabudowę zagrodową. Pozostałe przeznaczenie to usługi i administracja, tereny sportowo – rekreacyjne i zieleń zorganizowana, ogrody działkowe, produkcja, magazynowanie i obiekty usługowo-techniczne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny kolejowe i komunikacja kołowa.

Zagospodarowanie terenu

1. wysokość zabudowy – na przeważającym obszarze miasta nie przekracza 11 m, w osiedlach wielorodzinnych 14 - 25 m, pojedyncze budynki przekraczają 30 m,
2. powierzchnia biologicznie czynna – na przeważającym obszarze nie mniejsza niż 50%.
3. kąty nachylenia dachów:
   - zabudowa jednorodzinna 30°-50°,
   - zabudowa wielorodzinna 3°-10° oraz 30°-50°,
   - pozostałe budynki 3°-10° oraz 30°-50°,

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów miasta Piastowa na podstawie stanu na gruncie ilustruje rysunek nr 3. Na rysunku zaznaczono wnioski do studium, złożone przez mieszkańców Piastowa (2 osoby fizyczne, 1 spółdzielnia mieszkaniowa i 1 Stowarzyszenie).

Uzbrojenie terenu

Zaopatrzenie w wodę

Piastów jest zaopatrywany w wodę z Centralnego Wodociągu Warszawskiego oraz z lokalnych ujęć wody. Źródłem wody jest magistrala wodociągowa D 400 mm, przebiegająca w ulicach: Lelewela. Toruńskiej, Sowińskiego, Ogińskiego, Bohaterów Wolności i Al. Tysiąclecia.

Kanalizacja sanitarna

Odbiornikiem ścieków z Piastowa jest oczyszczalnia ścieków w Pruszkowie. Teren miasta Piastowa jest objęty systemem kanalizacji rozdzielczej. Głównymi odbiornikami ścieków sanitarnych z miasta Piastowa są kolektory ściekowe A dla północnej części miasta i C dla południowej części miasta. Przez północną część miasta przebiega fragment niedokończonego kolektora C-bis.

Kanalizacja deszczowa

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest niewystarczająca i wymaga uzupełnień. Podstawowymi odbiornikami wód opadowych są cieki Żbikówka z Piastowa północnego i Regułka z Piastowa południowego. Część wód deszczowych (z terenów kolejowych i osiedli należących do niedawna do PKP) jest odprowadzana do sieci ogólnospławnej biegnącej wzdłuż ul. Tuwima. Miasto Piastów jest w trakcie realizowania oczyszczalni ścieków deszczowych na terenie Pruszkowa. Miasto Piastów uczestniczy w międzygminnym porozumieniu, dotyczącym przebudowy odbiornika ścieków deszczowych z południowej części miasta (rów U-1).

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Piastów jest w większości zgazyfikowane gazem ziemnym przewodowym. Gaz jest dostarczany z magistrali wysokiego ciśnienia ø500 mm Puławy-Warszawa-Gdańsk z odgałęzieniem ø300 mm relacji Reguły-Mory przez istniejącą stację redukcyjno – pomiarową Io „Reguły”.

Zaopatrzenie w ciepło

Część miasta Piastów jest zaopatrywana z istniejącej EC Pruszków. Pozostała część miasta zaspokaja potrzeby z własnych źródeł, gdzie czynnikiem grzewczym jest głównie gaz, węgiel i koks.

Energetyka

Piastów obsługuje Zakład Energetyczny Warszawa – Teren S.A., Rejon Energetyczny Pruszków. Stacja RPZ „Piastów” 110kV/15kV jest zasilana z jednotorowej linii napowietrznej 110 kV relacji Mory – Sochaczew. Stacja pokrywa zapotrzebowanie miasta na energię.

Teletechnika

Sieć telekomunikacyjna obsługiwana jest przez TP S.A przy użyciu elektronicznych centrali telefonicznych najnowszej generacji.
Miasto Piastów znajduje się w całości w zasięgu następujących stacji bazowych telefonii komórkowej: PTK Centertel, ERA GSM i PLUS GSM.
Stan infrastruktury na terenach miasta Piastowa ilustruje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej rysunek nr 15 a w zakresie elektroenergetyki rysunek nr 16.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Wprowadzenie

Ład przestrzenny to harmonijne ukształtowanie przestrzeni, uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uwarunkowania funkcjonalne:

Funkcjami wiodącymi miasta są:

- Funkcja mieszkaniowa realizowana we wszystkich formach mieszkalnictwa.

- Funkcja usługowa, realizowana w postaci usług podstawowych, ogólnomiejskich oraz infrastruktury społecznej.

Funkcjami uzupełniającymi są:

- Funkcja produkcyjna, magazynowo – składowa i usług technicznych.
- Funkcja usług w postaci działalności gospodarczej prowadzonej w połączeniu z zabudową mieszkaniową.
- Funkcja rekreacyjna, realizowana w formie wewnątrzosiedlowej i ogólnomiejskiej

Zakres funkcji spełnia wymagania funkcjonalne miasta jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców. Ilościowo funkcja mieszkaniowa nieproporcjonalnie przeważa nad innymi funkcjami. W północno-zachodniej części miasta brak wyraźnego strefowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Na obszarze miasta występuje zabudowa jednorodzinna, która gabarytowo jest większa od istniejącej na terenie miasta zabudowy wielorodzinnej. Brak wyraźnie wykształconego centrum miasta. Brak powiązań funkcjonalnych pomiędzy północną a południową częścią miasta – jedynymi elementami wiążącymi są stacja PKP i Urząd Miasta.
Na terenie miasta brak cmentarza.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze:

- wysoki wskaźnik gęstości zaludnienia (ok. 4000 mieszkańców/km^2),
- nierównomierna urbanizacja w okresie lat 70-tych XX w. i wprowadzenie w tym czasie do miasta dużej grupy napływowych mieszkańców, do chwili obecnej niezintegrowanych z miastem, a pracujących w Zakładach Ursus do czasu jego upadłości,
- mała ilość miejsc pracy w dużych zakładach przemysłowych i usługowych,
- tendencja do samodzielnego prowadzenia przez mieszkańców niewielkiej działalności gospodarczej w postaci usług, przede wszystkim na terenach, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- znajdowanie zatrudnienia poza terenem zamieszkania (głównie na terenie aglomeracji warszawskiej),
- znaczna ilość mieszkańców korzystających ze świadczeń ZUS i pomocy społecznej,
- obecność terenów uprawianych rolniczo na terenie miasta.

Uwarunkowania środowiskowe:

- obszar miasta w większości zabudowany,
- obszar miasta podzielony torami kolejowymi relacji Warszawa-Łódź na część północną i południową,
- brak obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- zanieczyszczenia gleby w sąsiedztwie zakładów przemysłowych,
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
- uciążliwość hałasem od linii kolejowej, dróg i statków powietrznych,
- stosunkowo duża powierzchnia biologicznie czynna, szczególnie na terenach, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- bardzo mała powierzchnia działek przy zabudowie jednorodzinnej szeregowej, zwłaszcza w nowo powstających zespołach.

Uwarunkowania kulturowe:

- historyczny układ uliczny miasta,
- tradycje ośrodka przemysłu i kolejnictwa,
- tradycje działalności społecznej (harcerstwo, ochotnicza straż pożarna, kluby sportowe),
- obecność obszarów i obiektów, będących dziedzictwem kultury,
- obecność krajobrazu kulturowego i tradycyjnych form budynków.

Uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne:

- wysokość istniejącej zabudowy w większej części miasta nie przekraczająca 11 m,
- zlokalizowanie wyższej zabudowy wielorodzinnej przy głównych ulicach, przecinających miasto w kierunku północ – południe,
- brak wyraźnie wykształconego centrum miasta, w centralnej części miasta znajdują się tereny niezainwestowane,
- brak przestrzennego zamknięcia ciągu ulic Al. Tysiąclecia – Al. Wojska Polskiego,
- brak powiązań przestrzennych pomiędzy północną a południowa częścią miasta,
- duża ilość zieleni w ogrodach przydomowych,
- wydzielanie niewielkich zielonych skwerów międzyulicznych (pl. Zgody, pl. Słoneczny).

Podsumowanie

W mieście Piastowie, ze względu na ład przestrzenny, można wyodrębnić następujące strefy:

1. tereny, na których ład przestrzenny jest zachowany,

2. tereny, na których ład przestrzenny jeszcze się nie ukształtował:
   - tereny położone centrum miasta przy skrzyżowaniu ul. Warszawskiej i Al. Wojska Polskiego,
   - tereny położone pomiędzy torami kolejowymi a ul. Warszawską, na wschód od Al. Krakowskiej,
   - tereny położone na obrzeżach miasta w jego północnej, zachodniej i południowo – wschodniej części, dotychczas użytkowane rolniczo bądź leżące odłogiem.
3. tereny, które wymagają działań, w celu uzyskania ładu przestrzennego, to znaczy tereny zainwestowane w sposób chaotyczny, na których dla uzyskania ładu przestrzennego niezbędne są działania w postaci odpowiedniego zagospodarowania i uzupełnienia zabudowy:
   - teren willi „Biały Pałac wraz z oficynami i niezabudowanym terenem sąsiadującym,
   - teren położony wzdłuż ul. Szarych Szeregów na odcinku od ul. Gęsickiego do ul. K. Przerwy Tetmajera,
   - tereny położone w południowej części miasta wzdłuż Al. Jerozolimskich,
   - tereny położone wzdłuż ul. Dworcowej.
4. tereny, na których ład przestrzenny jest znacznie zaburzony to znaczy tereny, na których dla uzyskania ładu przestrzennego niezbędna jest, oprócz odpowiedniego zagospodarowania, wymiana zabudowy istniejącej lub całkowita zmiana przeznaczenia:
   - tereny przemysłowe, położone pomiędzy torami kolejowymi i ul. Warszawską, w granicach Zakładów Stomil – tereny te są stopniowo rozdrabniane w przypadkowy sposób i przechodzą na własność lub w użytkowanie innych podmiotów,
   - teren baraków położonych przy ul. J. Piłsudskiego, przerywających ciąg ul. Skorupki,
   - teren dawnej kotłowni przy ul. Żbikowskiej,
   - tereny położone pomiędzy ul. W. Witosa i torami kolejowymi, w okolicy ul. Poprzecznej, w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej,
   - teren ogrodów działkowych, położonych przy Al. Tysiąclecia, w strefie uciążliwości tej ulicy.

Dla terenów, na których ład przestrzenny jeszcze się nie nie ukształtował obowiązują plany: „Wojska Polskiego”, „Malczewskiego”, „Północnego Piastowa”, „Szarych Szeregów”, „Południowego Piastowa” etap 1 oraz etapy 2 i 3, i „Warszawska”.

Dla terenów, które wymagają działań w celu uzyskania ładu przestrzennego obowiązują plany: „Szarych Szeregów”, „Południowego Piastowa etap 2 i 3” oraz są podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Orzeszkowej” i „Harcerska”.

Dla terenów, na których ład przestrzenny jest znacznie zaburzony obowiązują plany: „Południowego Piastowa etap 1 oraz etapy 2 i 3”, „Warszawska” oraz są podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Zachód II” i Harcerska”. Zwraca uwagę fakt, że część z planów obowiązuje już od dłuższego czasu (Malczewskiego” od 1997 r., „Wojska Polskiego” od 1999 r., „Północnego Piastowa” od 2003 r., „Szarych Szeregów” od 2003 r., „Południowego Piastowa” etap 1 od 2003 r.), a nie przyczyniły się one do ukształtowania lub uporządkowania ładu przestrzennego.

W celu zachowania i dalszego kształtowania ładu przestrzennego wskazane jest:
1. utrzymanie dotychczasowych funkcji miasta,
2. wykształcenie wyraźnego centrum miasta z programem usługowym,
3. równomierny rozwój funkcji mieszkalnej i usługowej,
4. ograniczenie produkcji do terenów, na których znajdują się zakłady istniejące,
5. dopuszczenie rzemiosła i drobnej wytwórczości w strefach istniejących uciążliwości oraz w strefach uciążliwości projektowanych dróg szybkiego ruchu,
6. powiększenie ilości i powierzchni terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
7. ograniczenie zabudowy wielorodzinnej do sąsiedztwa stref dotychczas przeznaczonych pod ten rodzaj zabudowy,
8. likwidacja terenów rolnych w granicach miasta,
9. wprowadzenie zamknięcia dominantą ciągu Al. Tysiąclecia – Al. Wolska Polskiego, z uwzględnieniem widoku z wiaduktu Okulickiego.
10. znalezienie nowej lokalizacji niewłaściwie położonych ogrodów działkowych.

Stan ładu przestrzennego na terenach miasta Piastowa ilustruje rysunek nr 4.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Wprowadzenie

Rolniczą przestrzeń produkcyjną określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rolniczą przestrzeń produkcyjną określa ewidencja gruntów i budynków (art. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Rolnicza przestrzeń produkcyjna wg planów miejscowych

Plan „Północnego Piastowa przeznacza fragment terenu pod ogrody działkowe, będące w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntem rolnym – dla tych terenów nie było wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przy sporządzaniu ww. planu.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna wg ewidencji gruntów

Obszary nie objęte obowiązującymi planami w ewidencji gruntów określone jako rolne dzielą się na:

1. grunty, które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego miasta Piastowa, który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – fragmenty terenów położonych przeważnie w okolicy granic miasta,
2. grunty, które w ww. procedurze nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia – kompleks użytków rolnych II i III klasy położony przy północnej granicy miasta.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna stan faktyczny na gruncie

Produkcji rolnej służą grunty, położone w północnej części Piastowa, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia przy sporządzaniu planu miejscowego oraz położone w północnej i południowo – wschodniej części Piastowa grunty, które pomimo uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia nadal służą produkcji rolnej.
Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej ilustruje rysunek nr 5.

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

W Piastów nie ma terenów leśnych, określanych w ewidencji gruntów symbolem Ls ani terenów rolnych, określanych w ewidencji symbolem Lz. Żaden z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zalesień.

Wielkość i jakość zasobów wodnych

Wody naziemne

Na terenie Piastowa są dwa cieki - kanał Konotopa i rów Reguły - Malichy uchodzące do rzeki Utraty oraz rów Wieniawskiego, który na całym odcinku jest zakryty. Kanał Konotopa i rów Reguły mają na całej długości charakter pozaklasowy ze względu na większość badanych parametrów.

W Piastowie rowy melioracyjne zostały zamienione na kolektory. Są to: rów w ul. C. Godebskiego, H. Sienkiewicza, E. Słońskiego, B. Zaleskiego i W. Broniewskiego. Rów Wieniawskiego jest zakryty na całym odcinku. Wzdłuż Al. Jerozolimskich biegnie rów otwarty, którego przebudowa jest przygotowywana w ramach porozumienia międzygminnego. Zbiorniki retencyjne służące do przejmowania wody w przypadku jej nadmiaru na terenie Piastowa praktycznie nie istnieją.

Wody podziemne

W rejonie miasta Piastowa występują dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Omawiany teren usytuowany jest w obrębie subregionu centralnego, należącego do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych. Teren Piastowa położony jest w obrębie obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – subniecka warszawska.

Obecnie w Piastowie są 2 studnie oligoceńskie stanowiące ogólnodostępny punkt czerpalny dla ludności, przy ul. Popiełuszki i przy ul. Wysockiego. Wody oligoceńskie charakteryzują się: podwyższoną zawartością związków żelaza i manganu zaś pod względem bakteriologicznym nie budzą zastrzeżeń.

Stan innych zasobów środowiska

Stan powietrza

Na terenie gminy Piastów największe znaczenie dla stopnia zanieczyszczenia powietrza mają źródła emisji związane z komunikacją, spalaniem paliw, z gospodarką komunalną oraz działalnością i bytowaniem człowieka. W szczególności następują: emisja punktowa pochodząca ze źródeł energetycznych np. kominów, emisja liniowa związana z komunikacją i emisja powierzchniowa wynikająca z działalności sektora komunalno – bytowego (kotłownie na terenie zabudowy jednorodzinnej opalane koksem lub węglem). Część zanieczyszczeń atmosferycznych na

terenie Piastowa pochodzi ze źródeł zewnętrznych.

Stan gleby

W Piastowie znajdują się ogólnie gleby dobrej jakości. Najwięcej jest gleb zaliczanych do klasy IIIa i IIIb. Drugą grupę stanowią gleby klas IVa i IVb. Niewielki procent powierzchni stanowią gleby klasy II. Gleby klas niższych nie występują. Większość gleb jest silnie przekształcona ze względu na działalność przemysłu i intensywnie rozwijający się transport samochodowy. Gleby Piastowa w skali kraju są stosunkowo mało zdegradowane i zdewastowane. Konieczne są jednak działania związane z rekultywacją zmierzającą do poprawy stanu gleb skażonych ołowiem.

Stan zasobów przyrody

Obiekty objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody

W rejonie ulicy Bema 9 znajduje się jedyny na terenie miasta Piastowa pomnik przyrody. Został on uznany za drzewo pomnikowe przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody decyzją z dnia 14 czerwca 1984 r. Drzewo to ma 300 cm obwodu i 25 m wysokości.

Obiekty wskazane do objęcia ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody

Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla miasta Piastowa wskazuje pojedyncze drzewa o walorach pomników przyrody:

1. 2 dęby, znajdujące się w okolicy ul. Harcerskiej, na osiedlu kolejowym,
2. zespół dębów w okolicy ul. T. Kościuszki.

Obszary i obiekty wskazane do zachowania

Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla miasta Piastowa wskazuje potrzebę zachowania:

1. pozostałości ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki,
2. tereny zieleni miejskiej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej obiektom sportowo – rekreacyjnym i wybranych fragmentów zieleni przyulicznej,
3. pojedyncze drzewa i zespoły drzew, wskazane na rysunku nr 6.

Stan środowiska ilustruje rysunek nr 6.

Zagrożenia środowiska

1. uciążliwość hałasem.
   Istniejąca uciążliwość hałasem pochodzi od komunikacji kołowej, kolejowej i lotniczej. Ulice, będące największym źródłem hałasu to Al. Tysiąclecia, Al. Wojska Polskiego, ul. Sowińskiego (fragment na odcinku Al. Wojska Polskiego – ul. Piłsudskiego), ul. Lisa Kuli, ul. Warszawska, Bohaterów Wolności (fragment na odcinku Warszawska – Piłsudskiego), ul. Tuwima i ul. Dworcowa. Po obu stronach linii kolejowej następuje również uciążliwość hałasem. Źródłem hałasu są także samoloty startujące po stronie północno-wschodniej z lotniska Okęcie. W związku z przekroczeniami dopuszczalnych norm hałasu ustalono obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Fragment Piastowa znajduje się się w obszarze Z3 tego obszaru (zasięg wynikający z nałożenia prognozowanego zasięgu izolinii długotrwałego średniego dźwięku A o poziomie 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej). W podobszarze Z3 zakazuje się przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
   Przewidywana uciążliwość hałasem wynika z wydanych decyzji lokalizacyjnych autostrady A2, węzła Konotopa oraz drogi ekspresowej S2. Autostrada i węzeł Konotopa będą zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy administracyjnej miasta a droga ekspresowa S2 częściowo w bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy administracyjnej a częściowo na terenie miasta.
2. uciążliwość promieniowaniem elektromagnetycznym.
   Uciążliwość występuje wzdłuż linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV, biegnących wzdłuż ul. Ogińskiego do punktu energetycznego przy ul. Bohaterów Wolności, oraz wzdłuż linii przecinającej miasto w południowo – wschodniej części. Na odcinku pomiędzy ul Dąbrowskiego a ul. Bohaterów Wolności w strefie uciążliwości znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. uciążliwość odpadami.
   Na terenie Piastowa brak jest składowisk odpadów i zakładów utylizacji. Odpady komunalne wywożone są przez firmy które uzyskały koncesje, poza granice miasta. Na terenie miasta jest zorganizowana selektywna zbiórka odpadów w 8 punktach miasta. Rada Miasta Piastowa w 2004 r. przyjęła plan gospodarki odpadami.

Stan krajobrazu kulturowego

Krajobraz kulturowy można zidentyfikować na najstarszych fragmentach miasta, opartych na historycznej siatce ulic:

1. w południowej części Piastowa:
   - na ciągu ulic J. Tuwima i Dworcowej,
   - wzdłuż ulic B. Leśmiana, Z. Krasińskiego, J. Słowackiego, A. Mickiewicza i M. Reja,
   - wzdłuż ulic Harcerskiej, J. Popiełuszki, G. Godebskiego,
   - wzdłuż ulicy A. Dygasińskiego i części ulicy H. Sienkiewicza,
   - wzdłuż ulicy 11 Listopada, która historycznie miała nieco inny przebieg, odchylony na północ w stronę „Białego Pałacu”,
2. w północnej części Piastowa:
   - wzdłuż ulicy Bohaterów Wolności,
   - wzdłuż Al. Krakowskiej i ulic do niej poprzecznych,
   - na terenach położonych pomiędzy ul. Warszawską a torami kolejowymi.

Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego

Dla zachowania krajobrazu kulturowego wskazane jest zachowanie historycznie ukształtowanych:
1. przebiegów ulic,
2. linii zabudowy,
3. gabarytów budynków,
4. rodzaju zabudowy,
5. cech elewacji budynków, w tym tradycyjnej formy budynków wielorodzinnych, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji,
6. kątów nachylenia spadków dachowych,
7. obecności zieleni w otoczeniu budynków.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obiekty w sferze zainteresowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieją następujące formy ochrony zabytków:
1. wpis do rejestru zabytków,
2. uznanie za pomnik historii,
3. utworzenie parku kulturowego,
4. ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z danych uzyskanych w Urzędzie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynika, że na terenie Piastowa jest jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków. Pozostałe formy ochrony zabytków nie występują. Ponadto na terenie Piastowa nie ma zabytków archeologicznych.

Pismem z dnia 13.06.2006 r., znak: WKZ/PI-Esz,A-WT/415-2/4529/06 WKZ przesłał wykaz obiektów będących w sferze jego zainteresowania, z czego 5 posiada karty ewidencyjne zabytków, w tym jeden obiekt, wspomniany powyżej, został wpisany do rejestru zabytków.

Po przeprowadzeniu wizji lokalnej okazało się, że niektóre z obiektów umieszczone w wykazie WKZ przestały istnieć lub zostały znacznie przebudowane. Poniżej adresy ww. obiektów:
1. Al. Krakowska 17 – kościół znacznie przebudowany, z badań własnych wynika, że ze starego kościoła pozostały tylko fragmenty ołtarza,
2. Al. Krakowska 17 – parafia – nowy budynek,
3. ul. Mazurska 15 – pusta działka,
4. ul. Mazurska 28 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
5. ul. Pomorska 26 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
6. ul. Pomorska 30 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
7. ul. Pomorska 31 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
8. ul. Poniatowskiego 10 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
9. ul. Powstańców Warszawy 1 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany,
10. ul. Ujejskiego 19 – budynek nie istnieje lub został znacznie przebudowany.

Wykaz obiektów znajdujących się w załączniku do pisma z dnia 13.06.2006 r. został umieszczony w załączniku do niniejszego studium.

Obiekty i tereny traktowane jako dziedzictwo kultury przez autorów studium

Dla scharakteryzowania obiektów i terenów, traktowanych jako dziedzictwo kultury użyto pojęć zaczerpniętych z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
Rozmieszczenie obiektów i terenów ilustruje rysunek nr 7.

Krajobraz kulturowy (w wykazie WKZ nie występuje)

Układ urbanistyczny (w wykazie WKZ nie występuje):

1. ul.Warszawska i kolej Warszawsko–Wiedeńska – zachowany przebieg widoczny na mapie z

1843 r.,
2. układ uliczny – zachowany przebieg widoczny na mapie z 1934 r.

Zespoły budowlane (w wykazie WKZ występują jako pojedyncze obiekty)

1. nr 1 – ul. Bohaterów Wolności nr 23 i 25 (szkoła, biblioteka i park),
2. nr 2 – ul. Harcerska nr 2-8, ul. Listopada 11-go nr 6, nr 8, ul. Popiełuszki nr 1-5 (osiedle kolejowe),
3. nr 3 – ul. Popiełuszki nr 2-22 (osiedle kolejowe),
4. nr 4 – ul. Godebskiego nr 3 („Biały Pałac" i 3 oficyny – poszczególne obiekty posiadają karty ewidencyjne zabytków o numerach porządkowych nr 658, 659, 660, 661),

Łącznie 4 zespoły.

Dzieła architektury i budownictwa (w większości wyznaczone na podstawie wykazu WKZ, przy obiektach których w wykazie nie ma napisano „badania własne")

1. ul. Bohaterów Wolności nr 9, nr 24 („badania własne") nr 30, nr 36, nr 37,
2. ul. Dworcowa nr 10/12, nr 14,
3. ul. Z. Gęsickiego nr 3 („badania własne"),
4. ul. C. Godebskiego nr 11,
5. ul. L. Idzikowskiego nr 2,
6. ul. W. Jagiełły nr 8.
7. ul. M. Kopernika nr 2,
8. ul. J. Kossaka nr 13,
9. Al. Krakowska nr 3, nr 23, nr 37,
10. ul. Z. Krasińskiego nr 3,
11. ul. B. Leśmiana nr 6,
12. ul. S. Maczka 3 („badania własne"),
13. ul. Mazurska nr 20, nr 33,
14. ul. A. Mickiewicza nr 9 (karta ewidencyjna zabytku nr 662, nr rejestru zabytków 1251), nr 14, nr 17, nr 23, nr 33,
15. ul. E. Orzeszkowej nr 2 („badania własne"), nr 6 („badania własne"),
16. ul. Orła Białego nr 4,
17. ul. M. Reja nr 18, nr 20, nr 22,
18. ul. H. Sienkiewicza nr 17,
19. ul. P. Skargi nr 21,
20. ul. J. Słowackiego nr 4, nr 6, nr 7, nr 9,
21. ul. K. Ujejskiego nr 25 („badania własne"), nr 35 („badania własne"),

Łącznie 41 obiektów.

Obiekty techniki (w wykazie WKZ nie występuje)

1. Przejście pod torami PKP,
2. nastawnia Józefinów.

– UWAGA obiekty są zlokalizowane na terenie zamkniętym, wyłączonym z zakresu opracowania studium.

Park (w wykazie WKZ nie występuje)

1. Park przy Urzędzie Miasta,
2. Park pomiędzy ul. Warszawską a Bohaterów Wolności (będący jednocześnie fragmentem zespołu nr 1).

Miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji (w wykazie WKZ nie występują)

1. Budynki:
   - ul. Bohaterów Wolności nr 24,
   - ul. Orzeszkowej nr 2, nr 6.
2. Pomniki i tablice pamiątkowe:
   - pomnik - głaz, ul Warszawska 24 – poświęcony pamięci poległych Strażaków,
   - pomnik w Parku Miejskim między ulicami 11 Listopada i Dworcową – poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa,
   - pomnik, przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Bohaterów Wolności – poświęcony pamięci żołnierzy Wojska Polskiego rozstrzelanych przez Niemców 12 września 1939 roku,
   - pomnik, przy skrzyżowaniu ulic J. Dąbrowskiego i Alei Wojska Polskiego – dla uczczenia pamięci harcerzy i członków Szarych Szeregów, poległych i pomordowanych w latach 1939 – 1945,

- kamień – obelisk, przy wiadukcie gen. L. Okulickiego – poświęcony pamięci Generała Leopolda Okulickiego,
- tablica, ul. Gęsickiego 3 – poświęcona pamięci Zbigniewa Gęsickiego - pseudonim "Juno",
- tablice, w Kościele przy Alei Krakowskiej – poświęcone pamięci harcerzy poległych w latach 1939 – 1945.

Dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Zespoły budowlane:
   - Nr 5 – al. Krakowska (kościół i parafia),
   - Nr 6 – ul. Lwowska (pasaż handlowy, osłona przed koleją),
2. Miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne oraz pomniki i tablice pamiątkowe, wymienione powyżej.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków ilustruje rysunek nr 7.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Wprowadzenie

Przyjęto, że o jakości zaspakajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej mieszkańców miasta Piastowa świadczy dostęp do urządzeń infrastruktury społecznej, miejsc pracy, komunikacji, infrastruktury technicznej, ochrony zdrowia, wielkość i rodzaj przestrzeni publicznych oraz ilość i rodzaj zagrożeń dla zdrowia i bezpieczeństwa.

Dostęp do elementów zaspokajających zbiorowe potrzeby społeczności lokalnej

Infrastruktura społeczna

W jej skład wchodzi: 8 szkół (3 podstawowe, 3 gimnazja, 1 liceum, 2 zespoły szkół), 5 przedszkoli, 2 zakłady opieki zdrowotnej, dom kultury, 4 biblioteki, kluby osiedlowe i sportowe oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Świetlica Socjoterapeutyczno-Integracyjna. Szczegółowo zostały wylistowane w załączniku do studium w pkt.2a. Zakres infrastruktury społecznej spełnia wymagania społeczne miasta jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców. Ilościowo za mało jest miejsc w przedszkolach. Lokalizacja poszczególnych funkcji umożliwia równomierną dostępność wszystkim mieszkańcom.

Miejsca pracy

W Piastowie występuje niedostateczna ilość miejsc pracy – w mieście przeważa funkcja mieszkaniowa. Większość miejsc pracy znajduje się w Zakładach Sznajder Batterien, w Instytucie Przemysłu Gumowego, w Zakładach Przemysłu Gumowego Stomil i w firmach usytuowanych na terenach Stomilu oraz w usługach, w tym w hipermarkecie „Tesco". Mieszkańcy prowadzą własną działalność gospodarczą lub znajdują zatrudnienie poza granicami miasta. Piastów jest dobrze skomunikowany z miastami sąsiednimi przez linię kolejową, w tym SKM oraz drogową (Al. Jerozolimskie, ul. Warszawska). Południowa część Piastowa ma możliwość korzystania z linii WKD.

Przestrzeń publiczna

Tworzą ją tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, zieleń publiczna i ogrody działkowe. W mieście brakuje wydzielonej przestrzeni, na której można byłoby organizować imprezy masowe, integrujące społeczność miasta. Poza tym brakiem zakres funkcji spełnia wymagania funkcjonalne miasta jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców. Ilościowo nieproporcjonalnie mała jest ilość terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i terenów zieleni publicznej. Lokalizacja terenów rekreacyjno – wypoczynkowych umożliwia większą dostępność mieszkańcom osiedli wielorodzinnych w stosunku do pozostałych mieszkańców miasta. Nieprawidłowo są zlokalizowane ogrody działkowe w południowej części miasta.

Dostępność komunikacji

Mieszkańcy mają pełną dostępność do komunikacji. Na fragmentach, gdzie mieszkańcy sami dokonywani wydzieleń dróg wewnętrznych nie zawsze zostało to dokonane w sposób optymalny.

Dostępność infrastruktury technicznej

Na obszarze całego miasta mieszkańcy mają możliwość korzystania z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (z pojedynczymi wyjątkami) i gazowej. Z sieci cieplnej mogą korzystać przede wszystkim mieszkańcy osiedli wielorodzinnych.

Ochrona zdrowia

Publiczny Zakład Lecznictwa Otwartego w Piastowie świadczy usługi medyczne w dwóch placówkach, położonych w południowej i północnej części Piastowa (przy ul. Reja i przy ul. Wysockiego). Lokalizacja umożliwia w miarę równomierną dostępność wszystkim mieszkańcom. W

gorszej sytuacji są mieszkańcy wschodniej części miasta. Ponadto w Piastowie działa Świetlica Soocjoterapeutyczno – Integracyjna dla dzieci z rodzin dysfunkcyjnych oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Nieprawidłowa lokalizacja ogrodów działkowych, położonych przy Al. Tysiąclecia zagraża zdrowiu osobom spożywającym produkty tam wytworzone. W strefie, gdzie występuje skażenie gleby ołowiem występuje również zagrożenie zdrowia, w przypadku uprawiania w ogrodach przydomowych warzyw i owoców.

Zagrożenia zdrowia i bezpieczeństwa

1. Zagrożenia od uciążliwości
   Uciążliwość hałasem i od linii elektroenegetycznych zostały opisane w pkt. 3. Najgorsze warunki dla mieszkańców występują na terenach, na których następuje nałożenie się uciążliwości z różnych źródeł. Są to tereny położone wzdłuż wschodniej granicy miasta (hałas od kolei, lotniczy i od komunikacji kołowej, a na pewnym odcinku także od linii elektroenergetycznych), wzdłuż Al. Jerozolimskich (hałas lotniczy i od komunikacji kołowej), oraz wzdłuż torów kolejowych na odcinku od zachodniej granicy miasta do dworca kolejowego (hałas od kolei i od komunikacji kołowej).
2. Zanieczyszczenie ołowiem (opisane w pkt 3)
3. Uciążliwości od istniejącego zainwestowania wynika:
   - z działalności istniejących zakładów przemysłowych, magazynów i hurtowni położonych pomiędzy torami kolejowymi i ul Warszawską, wzdłuż ul. Szarych Szeregów (w sąsiedztwie torów kolejowych) oraz wzdłuż Al. Jerozolimskich. (lokalizacja w strefach oddziaływania innych uciążliwości),
   - z istniejącego w południowej części miasta hipermarketu (lokalizacja w strefach oddziaływania innych uciążliwości).

Warunki i jakość życia mieszkańców ilustruje rysunek nr 8.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenia

Zagrożenie przestępczością

Przestępczość w mieście ma tendencję malejącą (ogółem w okresie 2003-2006 spadek o ok. 48%). Szczególnie uciążliwe dla mieszkańców miasta są przestępstwa w następujących kategoriach: kradzieże, kradzieże z włamaniem, kradzieże pojazdów, rozboje i wymuszenia rozbójnicze, bójki i pobicia. Uciążliwe dla mieszkańców miasta są również agresywne zachowania grup młodzieżowych połączone z aktami wandalizmu. Najwięcej przestępstw dokonywanych jest na terenach osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, usytuowanego przy al. Wojska Polskiego, na terenach w okolicy dworca kolejowego oraz na terenach zieleni publicznej w okolicach Urzędu Miasta i Domu Kultury. Największy problem perspektywicznie stanowi agresywna młodzież, nie korzystająca z oferty kulturalnej miasta, a mogąca przekształcić się w przyszłości w grupy przestępcze.

Zagrożenia komunikacyjne

Zagrożenia od ruchu kołowego – najniebezpieczniejszym rejonem jest ulica L.Lisa Kuli na odcinku od ul. Piłsudskiego do granicy miasta, zwłaszcza jej skrzyżowanie z ul. J. Sułkowskiego. Jest to rejon niebezpieczny zarówno dla pojazdów jak i pieszych.

Zagrożenia od ruchu kolejowego – wynikają z istnienia tylko dwóch bezpiecznych przejść przez tory na terenie miasta oraz z niechęci korzystania z przejścia podziemnego przez niektórych mieszkańców miasta. Ze względu na planowaną modernizację linii kolejowej Warszawa-Łódź i zintensyfikowanie w jej następstwie ruchu kolejowego wskazane byłoby zwiększenie możliwości bezkolizyjnego przekraczania torów kolejowych przez mieszkańców miasta.

Inne zagrożenia

Przez teren miasta przebiega granica zasięgu strefy nadciśnienia do 2 kPa, wyznaczona dla Centrum Dystrybucji Gazu Płynnego Progas Eurogaz sp. z o. o. , ul. Warsztatowa 8, 05-800 Pruszków. Granica ta obejmuje teren w odległości 1690 m od obiektu.

Służby bezpieczeństwa

Na terenie miasta Piastowa funkcjonuje Komisariat Policji (przy ul. Popiełuszki 24) i Ochotnicza Straż Pożarna (przy ul. Warszawskiej). Pozamilitarne przygotowanie obronne oraz zarządzanie kryzysowe jest w zakresie działania Urzędu Miasta Piastowa (przy ul. 11 Listopada).

Jednostka OSP w Piastowie należy do grupy wyróżniających się pod względem wyposażenia i gotowości bojowej jednostek na terenie powiatu pruszkowskiego, obok OSP Raszyn, OSP Brwinów, OSP Nadarzyn.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia ilustruje rysunek nr 9.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Potrzeby rozwoju gminy

Potrzeby wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Tereny miasta są w większości zainwestowane, dlatego jest możliwe inwestowanie w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Potrzeba sporządzenia planów miejscowych występuje dla obszarów:

1. położonych w północnej części miasta, na przedłużeniu Al. Wojska Polskiego, w tym terenów, które nie uzyskały do tej pory zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w celu określenia przeznaczenia terenu oraz poprowadzenia układu komunikacyjnego),
2. położonych w południowo – wschodniej części miasta, wzdłuż A. Jerozolimskich (w celu uporządkowania układu komunikacyjnego),
3. położonych pomiędzy ul. 11 Listopada i ul. Dworcową (w celu uporządkowania przestrzennego terenu i określenia jego przeznaczenia),
4. położonych w kwartale ulic Godebskiego, Harcerska, 11 Listopada i E. Orzeszkowej (w celu uporządkowania układu komunikacyjnego),
5. położonych wzdłuż zachodniej granicy miasta (w celu uporządkowania układu komunikacyjnego),
6. położonych wzdłuż projektowanej autostrady, na odcinkach, które przebiegają po terenie miasta (w celu określenia przeznaczenia).

Potrzeby wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

W zakresie uwarunkowań funkcjonalnych:

1. potrzeba określenia dopuszczalnej intensywności i wysokości zabudowy na poszczególnych terenach (bez określania rodzaju zabudowy mieszkaniowej),
2. potrzeba zwiększenia terenów przeznaczonych pod zieleń publiczną oraz usługi sportu i rekreacji,
3. potrzeba dopuszczania na terenach mieszkaniowych usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej - w możliwie dużym zakresie.

W zakresie uwarunkowań społeczno – gospodarczych potrzeba:

1. tworzenia miejsc pracy, przez określenie terenów wskazanych pod produkcję i funkcje magazynowo – składowe oraz umożliwienie samodzielnego tworzenia miejsc pracy przez mieszkańców przez dopuszczenie na terenach mieszkaniowych usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej - w możliwie dużym zakresie.
2. wprowadzenia usług, które mogłyby nie tylko mieszkańcom miasta ale także gmin sąsiednich, stwarzając jednocześnie dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców,
3. wprowadzania usług, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, na terenach wyznaczonych pod centrum miasta,
4. prowadzenia działalności umożliwiającej integrację mieszkańców oraz ich identyfikację z miejscem zamieszkania,
5. prowadzenia działalności aktywizującej grupę mieszkańców, korzystającą ze świadczeń ZUS i pomocy społecznej.

W zakresie uwarunkowań kompozycyjno – estetycznych potrzeba:

1. wykształcenia centrum miasta,
2. kompozycyjnego powiązania zespołu „Białego Pałacu” z resztą miasta,
3. zintegrowania północnej i południowej części miasta,
4. określenia charakteru terenów niezainwestowanych, położonych w północnej części miasta oraz we wschodniej części miasta przy granicy z Ursusem,
5. utrwalenia tendencji lokalizowania wyższej niż 11 m zabudowy jedynie wzdłuż głównych ulic,
6. utrwalenia tendencji lokalizowania zabudowy nie przekraczającej 11 m w pozostałej części miasta,
7. utrwalenia tendencji zachowania dużej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
8. zwiększenia powierzchni minimalnej działki przy zabudowie jednorodzinnej szeregowej,

Potrzeby w zakresie uwarunkowań środowiskowych i kulturowych zostały omówione w następnych punktach.

Potrzeby wynikające ze stanu środowiska

W zakresie stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

1. zmiana przeznaczenia pozostałych gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze względu na

wysokie klasy gleb (II i III), położenie wzdłuż cieku wodnego oraz słabą nośność gruntów wskazane byłoby ich przeznaczenie na cele rekreacyjne,
2. docelowa likwidacja zabudowy siedliskowej (gospodarstw rolnych).

W zakresie zasobów wodnych:
1. poprawa jakości wód naziemnych przez uzupełnienie kanalizacji deszczowej i realizację oczyszczalni ścieków deszczowych,
2. ochrona zasobów wód podziemnych.

W zakresie ochrony środowiska:
1. poprawa jakości powietrza przez:
    a. likwidację nieekologicznych źródeł ciepła, przekształcenie indywidualnych kotłowni na terenach zabudowy jednorodzinnej na stosowanie paliw ekologicznych,
    b. rozbudowę sieci cieplnej, zgodną z wnioskiem do studium, złożonym przez zarządzającego tą siecią,
    c. rekultywacja gleby zanieczyszczonej ołowiem, a do czasu jej dokonania zapobieganie unoszeniu zanieczyszczeń ołowiem z fragmentów terenu, gdzie występują ww. zanieczyszczenia gleby,
    d. zmiany w komunikacji powodujące przeniesienie największego ruchu pojazdów na ulice, wzdłuż których istnieje zieleń wysoka lub istnieje możliwość jej realizacji,
2. wykorzystanie dobrej jakości gleb na terenach przeznaczonych pod urbanizację poprzez pozostawanie dużej powierzchni biologicznie czynnej – przede wszystkim na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – w celu powstawania ogrodów przydomowych, tworzenia zieleni wewnątrzosiedlowej oraz śródmiejskiej,
3. ograniczenie uciążliwości przez:
    a. ochronę zieleni wysokiej wzdłuż ulic, na których występuje wzmożony ruch kołowy,
    b. zmiany w komunikacji powodujące przeniesienie największego ruchu pojazdów na ulice, wzdłuż których istnieje zieleń wysoka,
    c. przeznaczenie terenów położonych w strefach uciążliwości pod inne funkcje niż mieszkaniowe,
    d. stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości na terenach, na których już zrealizowano budynki mieszkalne.

W zakresie ochrony przyrody:
1. objęcie ochroną w formie pomników przyrody pojedynczych wartościowych drzew, do tej pory taką ochroną nie objętych,
2. objęcie ochroną pozostałości ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki na odcinku dotychczas niezabudowanym.

<u>Potrzeby wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego</u>

W zakresie dziedzictwa kulturowego istnieje potrzeba:
1. zweryfikowania i uporządkowania zasobów dziedzictwa kulturowego,
2. zidentyfikowania zespołów zabytkowych i wprowadzenia ich całościowej ochrony w miejsce ochrony pojedynczych obiektów,
3. zidentyfikowania i wprowadzenia ochrony:
    - cech krajobrazu kulturowego,
    - miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
    - dóbr kultury współczesnej,

<u>Potrzeby wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców</u>

W zakresie infrastruktury społecznej istnieje rosnące zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach.

W zakresie dostępu do miejsc pracy istnieje zapotrzebowanie na większą ilość miejsc pracy na terenie miasta.

W zakresie ochrony zdrowia istnieje potrzeba:
1. zmiany lokalizacji ogrodów działkowych usytuowanych przy Al. Tysiąclecia, w strefie dużych zanieczyszczeń powietrza od komunikacji,
2. ochrony mieszkańców przed skutkami obecności ołowiu w glebie, przez odpowiednie działania informacyjne, a także przy pomocy ustaleń planów miejscowych, w przypadku ich sporządzania,

W zakresie dostępu do przestrzeni publicznych istnieje potrzeba:
1. większej ilości terenów sportowo – rekreacyjnych i zieleni publicznej,
2. wyznaczonego miejsca służącego organizowaniu imprez publicznych, mogących służyć

integracji społeczności,

W zakresie dostępu do infrastruktury technicznej istnieje potrzeba:

1. uzupełnienia kanalizacji deszczowej oraz realizacji oczyszczalni ścieków deszczowych,
2. podłączenia do kanalizacji sanitarnej osiedla kolejowego i przekształcenia odcinka sieci ogólnospławnej położonej w ulicy Tuwima w kanalizację deszczową,

Potrzeby wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W zakresie zagrożenia przestępczością istnieje przede wszystkim potrzeba wynikająca z istnienia na terenie Piastowa agresywnie zachowujących się grup młodzieży, które z czasem, przy braku skutecznych działań, mogą przekształcić się w grupy przestępcze. Zapobiec można temu poprzez rozszerzenie oferty możliwości spędzania wolnego czasu przez młodzież.

W zakresie zagrożeń komunikacyjnych:

1. przebudowa niebezpiecznych skrzyżowań,
2. zamknięcie możliwości przekraczania torów kolejowych w miejscach do tego nie przeznaczonych,
3. realizacja dodatkowych bezkolizyjnych przejść wiążących północną i południową część miasta.

Możliwości rozwoju gminy

Ze względu na położenie, skomunikowanie i uzbrojenie Piastów ma korzystne warunki rozwojowe. Ze względu na dostępność terenów pod inwestycję miasto ma ograniczone możliwości rozwoju. W granicach Piastowa znajduje się niewiele terenów niezainwestowanych. Oprócz dwóch większych terenów, położonych w północnej (przy granicy z Ożarowem) i wschodniej (przy granicy z Ursusem) części miasta istnieje kilka mniejszych terenów, na których jest możliwość uzupełnienia zabudowy (przy granicy z Pruszkowem i w centrum miasta). Pewnego typu rezerwą terenu są położone w części centralnej miasta ogrody działkowe, które wskazane byłyby do likwidacji i przeniesienia w inne miejsce.

Zwiększenie możliwości rozwojowych miasta może nastąpić w chwili realizacji autostrady i drogi ekspresowej. Ich przebieg, ustalony w chwili sporządzania niniejszego studium decyzją lokalizacyjną stwarza możliwość korekty granic gminy, tak aby fragmenty terenów gmin sąsiednich (Ożarów, Ursus) odcięte autostradą i drogą ekspresową znalazły się w granicach miasta Piastowa a odcięty ww. przebiegiem fragment miasta Piastowa wszedł w granice gminy Ursus. Zwłaszcza tereny położone po północnej stronie miasta, wchodzące w skład gminy Ożarów mogłyby rozwiązać kilka podstawowych problemów związanych z możliwościami rozwoju miasta Piastowa. Część z nich mogłaby być przeznaczona pod ogrody działkowe, część na cele rekreacyjne (tereny położone wzdłuż Żbikówki) a na części można byłoby zlokalizować cmentarz. Są to tereny, o niekorzystnych warunkach gruntowych ze względu słabą nośność gruntów. Jako znajdujące się w strefie hałasu od projektowanej autostrady nie nadają się pod zabudowę związaną ze stałym pobytem ludzi.

Jakość skomunikowania gminy z terenami sąsiednimi, w tym z aglomeracją warszawską, zależą w znacznym stopniu od sposobu realizacji autostrady. Niekorzystnym z punktu widzenia interesu gminy jest zakładana obecnie szerokość jezdni 6,0 m na przejeździe przedłużenia ul. L. Lisa Kuli przez autostradę. Wskazane jest poszerzenie ww. jezdni do 7,0 m, co umożliwi w przyszłości przeprowadzenie na tej trasie linii autobusowej. Wskazane jest również takie zaprojektowanie ulicy serwisowej, biegnącej po południowej stronie autostrady, aby mogła przejąć pojazdy o ciężarze ponad 12 t. Zmniejszy to ryzyko wykorzystywania ulic gminnych przez ruch pojazdów ciężarowych, korzystających z węzła Konotopa.

Możliwości rozwoju gminy ilustruje rysunek nr 10.

8. Stan prawny gruntów

Wprowadzenie

Stan prawny gruntów określa rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które wyróżnia 15 grup rejestrowych właścicieli nieruchomości, a w ich ramach od 4 do 7 podgrup rejestrowych.

Stan prawny gruntów w Piastowie

W Piastowie nie występuje własność grupy 3 (jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne), grupy 10 (wspólnoty gruntowe), grupy 13 i 14 (województwa i województwa w zbiegu z użytkownikami wieczystymi). Pozostałe typy własności występują w różnych konfiguracjach. Najwięcej gruntów należy do grupy 7 (osoby fizyczne), podgrupy 7.2 (grunty niewchodzące w skład gospodarstw rolnych). Na rysunku nr 13 przedstawiono istotne dla miasta rodzaje własności, tzn grunty:

1. Skarbu Państwa (grupa 1 i 2)
2. gminy (grupa 4 i 5),
3. powiatu (grupa 11 i 12),
4. spółdzielni (grupa 8),
5. kościoły i związki wyznaniowe (grupa 9),
6. o nieustalonej własności i z nieustalonym władającym.

Ze względu na stosunkowo dużą ilość terenów o nieustalonej własności, wyróżniono dodatkowo te z nich, które są we władaniu gminy i powiatu. Są to w większości grunty, po których przebiegają drogi publiczne.

Stan prawny gruntów ilustruje rys nr 11.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Wprowadzenie

Przepisami odrębnymi, które mają zastosowanie dla terenów miasta Piastowa są ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa Prawo wodne.

Tereny chronione przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Są to grunty rolne II i III klasy, położone w północnej części miasta, które zostały wyłączone ze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania miejscowego planu ogólnego miasta Piastowa, który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny objęte ww. ochroną przedstawione są na rysunku nr 5.

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie przyrody

Jedynym obiektem szczególnie chronionym na terenie miasta Piastowa jest pomnik przyrody „Bartuś". Usytuowanie ww. obiektu ilustruje rysunek nr 6.

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Na terenie miasta Piastowa jest jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków - budynek przy ul. Mickiewicza nr 9 oraz cztery budynki, które posiadają karty ewidencyjne zabytków - willa „Biały Pałac" i trzy oficyny.

Obiekty objęte ww. ochroną przedstawione są na rysunku nr 7.

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy Prawo wodne

Pod całym terenem miasta Piastowa występują znaczne zasoby wód podziemnych, będących częścią Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – subniecki warszawskiej a na terenie ciek naziemny – rzeka Żbikówka. Przebieg ww. cieku przedstawiony jest na rysunku nr 6.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie miasta Piastowa nie występują naturalne zagrożenia geologiczne

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie miasta Piastowa nie występują udokumentowane złoża kopalin. Zasoby wód podziemnych zostały opisane w punkcie 3.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta Piastowa nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno–ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji

Układ drogowy

Podstawowy układ drogowo – uliczny miasta, umożliwiający obsługę terenów i połączenie z sąsiednimi gminami tworzą:

1. drogi powiatowe (łączna długość na terenie miasta - ponad 9 km):
   - ul. Warszawska (Pruszków – Piastów – Warszawa),
   - ciąg ulic Al. Tysiąclecia, Bohaterów Wolności, J. Piłsudskiego, L. Lisa Kuli (droga wojewódzka nr 719 – Piastów – droga krajowa nr 2),
   - ciąg ulic J. Tuwima, Dworcowa (Pruszków – Reguły),
2. drogi gminne - system ulic długości ok. 58,5 km.

Układ komunikacji zbiorowej

Przewozy pasażerskie na terenie miasta i w powiązaniach zewnętrznych odbywają się przez kolej i

autobusy. Przez miasto przebiega linia kolejowa relacji Warszawa - Grodzisk Mazowiecki. W Piastowie znajduje się jeden przystanek kolejowy. Mieszkańcy południowej części Piastowa korzystają z linii WKD, przebiegającej po terenach gminy Michałowice, z przystanku Malichy.

Komunikacja autobusowa to:

1. linie podmiejskie:
   - 716, prowadzona z Warszawy – Woli przez Włochy i Ursus, a następnie ul. Warszawską, Al. Wojska Polskiego i Sowińskiego do ul. M. Ogińskiego (zakończenie trasy),
   - 717, prowadzona z Dworca Zachodniego Al. Jerozolimskimi przez Opacz – Kolonię i Reguły do granicy Piastowa, a następnie Al. Tysiąclecia, Al. Wojska Polskiego i Sowińskiego do ul. M. Ogińskiego (zakończenie trasy).
2. prywatne linie autobusowe, kursujące Al. Jerozolimskimi, łączące centrum Warszawy z Pruszkowem.

Stan nawierzchni ulic

Jezdnie ulic podstawowego układu ulicznego Piastowa są utwardzone. Natomiast ulice podrzędne nie mają w większości trwałej nawierzchni, są utwardzone prowizorycznie płytami betonowymi. Braki trwałych nawierzchni wynikają z konieczności uprzedniego dokonania regulacji własnościowych i geodezyjnych, a także podłączenia istniejących budynków do sieci kanalizacyjnej.

Obsługa komunikacyjna miasta

Istniejący układ komunikacyjny miasta w dostatecznym stopniu zapewnia obsługę istniejącego zagospodarowania.

Podstawowe problemy, które w zakresie komunikacji powinny być rozwiązane to:

1. podjęcie decyzji w sprawie dalszego prowadzenia Al. Wojska Polskiego,
2. określenie sposobu połączenia sieci ulic miasta z ulicą serwisową projektowanej autostrady,
3. dostosowanie układu komunikacyjnego miasta do przesądzeń lokalizacyjnych drogi ekspresowej,
4. dostosowanie układu komunikacyjnego miasta do zmian w układzie komunikacyjnym gmin sąsiednich, w tym wynikających z ww. przesądzeń,
5. uciążliwość wynikająca z tranzytowego ruchu przez miasto po ciągu ulic powiatowych o minimalnych parametrach, w sytuacji gdy ten ciąg przebiega przez tereny mieszkaniowe,
6. ograniczenie ruchu samochodowego generowanego przez mieszkańców miasta przy pomocy wytyczenia ścieżek rowerowych,
7. usprawnienie powiązań pieszych i stworzenie powiązań rowerowych pomiędzy północną i południową częścią miasta.

Występuje ponadto potrzeba uregulowania linii rozgraniczających oraz drobne korekty przebiegu niektórych ulic.

Stan komunikacji ilustruje rys nr 12.

Stan infrastruktury technicznej

Gospodarka wodno–ściekowa

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Na obszarze miasta Piastów eksploatacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna. Teren miasta Piastowa objęty jest systemem kanalizacji rozdzielczej. Eksploatowane elementy systemu w zakresie kanalizacji sanitarnej to:

1. kolektory ściekowe A i C,
2. kanały uliczne z przyłączami.

Odbiornikiem ścieków z Piastowa jest oczyszczalnia w Pruszkowie (mechaniczno-biologiczna). Piastów jest obecnie skanalizowany prawie w 100% w obszarach istniejącej zabudowy. 48 budynków, położonych w kilku punktach miasta, nie ma możliwości przyłączenia się do kanalizacji sanitarnej. Stan kolektorów jest bardzo dobry, z wyjątkiem sieci ogólnospławnej biegnącej ul. J. Tuwima wzdłuż torów kolejowych i do dawnego osiedla PKP (przewody wykonane z betonu). Łączna długość kanałów sanitarnych wynosi 60,2 km, z czego 38,4 km (ok. 64%) powstało po 1990 r. Część budynków nie została podłączona do sieci kanalizacyjnej, mimo potencjalnej możliwości i ścieki z tych budynków są nadal odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. Zakłady akumulatorowe mają własna oczyszczalnię ścieków (mechaniczno-chemiczną).

Eksploatowane elementy systemu w zakresie sieci wodociągowej to:

- magistrala wodociągowa D 800 mm, przebiegająca w Al. Dwudziestolecia,

- magistrala wodociągowa D 400 mm,
- sieć wodociągowa z przyłączami.

Piastów jest zaopatrywany w wodę z Centralnego Wodociągu Warszawskiego. Sieć wodociągowa w Piastowie ma długość ok. 34 km, z czego ok. 17 km (ok. 50%) zostało wykonane po 1990 r. Część sieci, wykonana przez 1990 r. jest bardzo awaryjna, ze względu wykonanie z niskiej jakości rur stalowych. Część zabudowy jednorodzinnej uzyskuje wodę z własnych ujęć.

Odprowadzenie wód deszczowych

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest fragmentaryczna i niewystarczająca. Wody opadowe nie są dostatecznie oczyszczone. Miasto znajduje się w stadium realizacji przedsięwzięcia – dokończenia budowy kolektora deszczowego D1 i budowy oczyszczalni ścieków deszczowych na terenie Pruszkowa. Docelowo ww. inwestycja zapewni prawidłowe odwodnienie 1/3 powierzchni Piastowa, tej części w której istnieje zabudowa intensywna – wielorodzinna o stosunkowo niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej. Miasto Piastów uczestniczy w międzygminnym porozumieniu, dotyczącym przebudowy odbiornika ścieków deszczowych z południowej części miasta - rowu U-1, który przebiega po terenach gminy Michałowice i miasta Pruszków. Przy jego pomocy odwadniana będzie południowa część miasta. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, o dużej powierzchni biologicznie czynnej problem wód opadowych ma mniejszą wagę. Należałoby jedynie zadbać o właściwe podczyszczenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych (jezdni i utwardzeń na działkach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza mogąca wpłynąć na zanieczyszczenie wód opadowych).

Gospodarka odpadami

Rada Miejska w Piastowie w 2004 r. przyjęła plan gospodarki odpadami.

Śmieci i odpady komunalne gromadzone są w pojemnikach i wywożone w sposób zorganizowany. Od 1998 r. w Piastowie prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów w 8 punktach na terenie miasta. Pojemniki opróżniane są 2 razy w tygodniu. Uzyskane w wyniku selektywnej zbiórki surowce wtórne są przekazywane przedsiębiorstwom posiadającym zezwolenia na odzysk tego typu odpadów. Ponadto na terenach należących do spółdzielni mieszkaniowych odpady również są zbierane selektywnie. Odpady wielkogabarytowe zbierane są od 1997 r. metodą wystawki do kontenerów rozstawionych na terenie miasta raz w roku.

Usługi w zakresie zbierania, transportu odzysku i unieszkodliwiania odpadów świadczy 20 wyspecjalizowanych firm.

Odpady komunalne zmieszane wywożone są poza teren miasta na wysypiska i składowiska odpadów zlokalizowane przede wszystkim w Pruszkowie (sortownia). Odpady z pielęgnacji terenów zielonych i ogrodów przekazywane są, przez przedsiębiorstwa prowadzące prace lub firmy posiadające odpowiednie zezwolenia, do kompostowni w Radiowie.

Odpady z czyszczenia ulic i placów przekazywane są przez firmę prowadzącą prace czyszczące na składowiska odpadów komunalnych.

Na terenie Piastowa znajdują się 3 punkty skupu surowców wtórnych.

W Piastowie nie jest prowadzona zorganizowana zbiórka odpadów niebezpiecznych ale na terenie miasta funkcjonują 3 podmioty prowadzące zbiórkę olejów odpadowych i zużytych akumulatorów.

Na terenie Piastowa działają firmy mające zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie usuwania odpadów azbestowych.

Część odpadów poddawana jest procesowi odzysku na terenie miasta (odzysk prowadzony jest przez 4 podmioty). Na terenie Piastowa nie jest prowadzone unieszkodliwianie odpadów.

Gospodarka elektroenergetyczna

1. zaopatrzenie w energię cieplną
   Teren miasta jest obsługiwany przez Elektrociepłownie Warszawskie S.A. Elektrociepłownia Pruszków. Zakład ten dostarcza ciepło (c.w. i c.o.). Zabudowa wielorodzinna (w większości) oraz budynki użyteczności publicznej zasilane są w ciepło sieciowe. Dwa budynki użyteczności publicznej są ogrzewane przez własne kotłownie. Źródłem ciepła dla zabudowa jednorodzinnej są indywidualne piece grzewcze w budynkach.
2. zaopatrzenie w gaz
   W zakresie gazownictwa miasto jest obsługiwane przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa. Na terenie miasta Piastowa sieć gazowa jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Większa część sieci wykonywana była w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku z rur niskiej jakości i wymaga systematycznego wymieniania.
3. zaopatrzenie w energię elektryczną
   Piastów posiada w 100% możliwość pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną. Bieżące naprawy oraz wymiany linii energetycznych i stacji transformatorowych są

wykonywane sukcesywnie oraz ujęte w harmonogramach prac Zakładu Energetycznego Rejon w Pruszkowie, poszczególnych rejonów Zakładu Energetycznego Warszawa Teren S.A. Stan techniczny istniejących linii jest zadowalający. Istnieje jednak potrzeba wymiany linii napowietrznych na kablowe.

Wnioski

Dla dalszego harmonijnego rozwoju miasta wskazane jest:

1. w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
   - podłączenie do sieci kanalizacyjnej budynków, dla których istnieje taka możliwość oraz obowiązkowa likwidacja innych sposobów odprowadzenia ścieków – w przypadku sporządzania planów miejscowych ich ustalenia powinny jednoznacznie wprowadzać taki obowiązek, bez dopuszczenia czasowego użytkowania zbiorników bezodpływowych w sytuacji, gdy istnieje możliwość podłączenia,
   - uzupełnianie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w miarę uruchamiania terenów dotychczas niezainwestowanych,
   - wymiana awaryjnych odcinków sieci wodociągowej,
   - podłączenie do kanalizacji sanitarnej budynków dawnego osiedla kolejowego i przebudowa dawnej sieci ogólnospławnej w kanalizację deszczową,
   - uporządkowanie i dokończenie budowy sieci kanalizacji deszczowej,
   - wprowadzenie do planów miejscowych zapisów, zobowiązujących do odpowiedniego podczyszczania wód opadowych z powierzchni utwardzonych, dla terenów na których nie ma kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji.
2. w zakresie gospodarki elektroenergetycznej:
   - zmiana źródeł ciepła w indywidualnych kotłowniach na ekologiczne (gaz, paliwa płynne),
   - rozbudowa sieci centralnego ogrzewania, umożliwiająca podłączenie do tego źródła ciepła zabudowy wielorodzinnej i wielomieszkaniowej (więcej niż 4 mieszkania w budynku), zarówno istniejącej jak i nowoprojektowanej,
   - stopniowa wymiana i uzupełnianie sieci gazowej przy uruchamianiu nowych terenów.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Przez teren miasta Piastowa:

1. planowany jest przebieg drogi ekspresowej S-2 - południowej obwodnicy Warszawy, dla której została wydana przez wojewodę decyzja lokalizacyjna,
2. przebiega dwutorowa linia energetyczna 110 kV,
3. przebiega gazociąg ø300 mm relacji Reguły-Mory.

E. Kierunki zagospodarowania

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów

Podstawowe założenia

1. utrzymanie dotychczasowego kierunku polityki przestrzennej miasta w zakresie przeznaczania terenów,
2. wprowadzenie do tej polityki modyfikacji wynikających z:
   a. skonkretyzowania przebiegu inwestycji ponadlokalnych – autostrady A2 i drogi ekspresowej – południowej obwodnicy Warszawy, wynikających z tego zmian dróg lokalnych oraz przeznaczenia terenów sąsiadujących z ww. inwestycjami,
   b. ustaleń obowiązujących na obszarze miasta planów miejscowych,
   c. rozwiązań planistycznych przyjętych w sąsiednich gminach,
   d. wniosków do studium, które uznano za możliwe do spełnienia i sprzyjające rozwojowi miasta,
   e. przyjętych przez Radę Miejską strategii i programów,
   f. opracowania ekofizjograficznego
3. określenie polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do elementów kształtujących jego ład przestrzenny.

Struktura przestrzenna miasta

Podstawowe obszary funkcjonalne miasta

1. Piastów północny
   a. strefa zabudowy mieszkaniowej z usługami,
   b. strefa usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
   c. strefa usług, magazynów i handlu,

   d. strefa usług, produkcji magazynów i handlu,
   e. strefy zieleni publicznej oraz zieleni połączonej z usługami sportu i rekreacji.
2. Piastów południowy
   a. zabudowa mieszkaniowa z usługami,
   b. strefa usług,
   c. strefa usług i rzemiosła,
   d. strefy zieleni publicznej oraz zieleni połączonej z usługami sportu i rekreacji.

Zmiany w strukturze przestrzennej miasta

1. powiązanie obszarów funkcjonalnych przez:
   a. wyznaczone na rysunku studium centrum – usytuowane zarówno w północnej jak i w południowej części miasta,
   b. nowe przejście pod torami z przejazdem dla rowerów, łączące północną i południową część centrum, na przedłużeniu ul. C. Godebskiego (w ul. K. Przerwy Tetmajera),
   c. nowy przejazd dla rowerów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego przejścia pod torami,
   d. przeprowadzenie sieci ścieżek rowerowych, łączących szkoły i przedszkola z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz wyprowadzających ruch z miasta,
2. powiązanie kompozycyjne zespołu „Białego Pałacu" z częścią północną i południową miasta, przez:
   a. włączenie zespołu do centrum miasta, oznaczonego na rysunku studium,
   b. połączenie zespołu „Białego Pałacu" z przestrzenią publiczną, przeznaczoną do organizowania imprez,
   c. ciąg spacerowo rowerowy, możliwy do zrealizowania w oparciu o istniejącą zieleń parkową między ulicami 11 Listopada i Dworcową,
   d. nowe przejście pod torami, z przejazdem dla rowerzystów, na przedłużeniu ul. C. Godebskiego (w ul. K. Przerwy Tetmajera),
3. wprowadzenie zmian w układzie komunikacyjnym miasta:
   a. połączenie ulic L. Lisa Kuli i Ożarowskiej,
   b. przedłużenie Al. Wojska Polskiego do przedłużenia ul. L. Lisa Kuli,
   c. zmiana klasy ul. Północnej i jej przedłużenie do serwisówki projektowanej autostrady,
   d. wprowadzenie skrzyżowania ul. Północnej z ul. Ożarowską, umożliwiającego płynność ruchu na tej trasie,
   e. wprowadzenie przedłużenia ul. Orląt Lwowskich w Ursusie wraz z przekształceniem przebiegu ul. W. Witosa na skrzyżowaniu obu ulic,
   f. połączenie ul. M. Ogińskiego z ul. S. Barcewicza,
   g. przedłużenie ul. J. Poniatowskiego do ul. W. Broniewskiego w Pruszkowie,
   h. poprowadzenie ulicy serwisowej przy południowej granicy miasta, wzdłuż Al. Jerozolimskich,
   i. zmiana kategorii ulic:
      - Al. Wojska Polskiego z gminnej na powiatową,
      - ul. J. Piłsudskiego i ul. Bohaterów Wolności z powiatowych na gminne,
4. zamknięcie przestrzenne ciągu Al. Wojska Polskiego przez wprowadzenie:
   a. zabudowy mieszkaniowej o wysokości nie przekraczającej 11 m po wschodniej stronie ulicy.
   b. zabudowy mieszkaniowej o wysokości nie przekraczającej 18 m po zachodniej stronie ulicy,
   c. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o wysokości powyżej 18 m przy skrzyżowaniu Al. Wojska Polskiego z ul. J. Sowińskiego – podwyższenie zabudowy ma stworzyć dominantę zamykającą istniejący ciąg ul. Wojska Polskiego,
5. wprowadzanie usług:
   a. co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, na terenach wyznaczonych pod centrum miasta,
   b. na terenach mieszkaniowych dopuszczanie usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej, wbudowanych w budynki mieszkalne - w możliwie dużym zakresie,
   c. na terenach położonych przy głównych ulicach dopuszczanie usług w budynkach wolnostojących, równolegle do budynków mieszkalnych.
6. przeznaczenie pod zieleń publiczną oraz usługi sportu i rekreacji fragmentu terenów, położonych w północnej części miasta w sąsiedztwie rzeki Żbikówki - terenów które dotychczas nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze a na których występują niekorzystne warunki gruntowe, z założeniem, że:

   a. na fragmencie oznaczonym na rysunku studium jako fragment ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki, wyłączony spod zabudowy - będzie miała prawo powstać tylko zieleń parkowa i niekubaturowe usługi sportu,
   b. na pozostałym terenie wprowadzone zostanie ograniczenie realizowania obiektów kubaturowych do minimum niezbędnego dla funkcji podstawowej.
7. umożliwienie zmiany przeznaczenia terenów sportu i rekreacji zlokalizowanych w centrum miasta na cele mieszkalno – usługowe,
8. docelowa likwidacja ogrodów działkowych zlokalizowanych w centrum miasta,
9. docelowa likwidacja zabudowy siedliskowej (gospodarstw rolnych).

Przeznaczenie terenów

1. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2. MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
3. MW/MN – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
4. MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
5. U – usługi oraz usługi i rzemiosło,
6. U/S – usługi magazyny i handel,
7. U/P/S – usługi, produkcja, magazyny i handel,
8. ZP, ZI – zieleń publiczna i izolacyjna,
9. ZP/US – zieleń publiczna oraz usługi sportu i rekreacji,
10. ZD – ogrody działkowe,
11. E, G, W – tereny infrastruktury technicznej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Kierunki dotyczące zagospodarowania

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:

1. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
   a. maksymalna wysokość zabudowy 11 m,
   b. układ zabudowy wolnostojący, bliźniaczy oraz szeregowy, z tym że dla terenów położonych pomiędzy ul. M. Ogińskiego, ul. Bohaterów Wolności, zachodnią i północną granicą administracyjną miasta preferuje się układ zabudowy szeregowy,
   c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych – dla zabudowy wolnostojącej 60%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 40%,
   d. dachy o kącie nachylenia 30° – 50°,
   e. dopuszczenie usług wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
   a. maksymalna wysokość zabudowy 11 m,
   b. układ zabudowy jednorodzinnej wolnostojący, bliźniaczy oraz szeregowy,
   c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 60%, dla zabudowy jednorodzinnej bliżniaczej 50%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 40%, dla zabudowy wielorodzinnej 40%,
   d. dachy o kącie nachylenia 30° – 50°,
   e. dopuszczenie usług wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. MW/MN – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
   a. maksymalna wysokość zabudowy 14 m, lub 18 m, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku studium,
   b. układ zabudowy jednorodzinnej wolnostojący, bliźniaczy oraz szeregowy,
   c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych,
      - przy wysokości maksymalnej 14 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 60%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 50%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 40%, dla zabudowy wielorodzinnej 40%,
      - przy wysokości maksymalnej 18 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 60%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 50%, dla

zabudowy jednorodzinnej szeregowej 40%, dla zabudowy wielorodzinnej 30%,

d. dachy o kącie nachylenia:
   - dla zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej nie przekraczającej wysokości 14 m, 30° – 50°,
   - dla zabudowy wielorodzinnej powyżej 14 m, 5° – 50°,

e. dopuszczenie usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

4. MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
   a. maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy istniejącej 36 m dla nowej zabudowy 30 m,
   b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych 25%,
   c. dachy o kącie nachylenia: 5° – 20°,
   d. dopuszczenie usług wbudowanych w budynki mieszkalne.
5. U – usługi, w tym usługi oświaty, kultury, kultu, ogólnomiejskie i podstawowe oraz usługi połączone z rzemiosłem – możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
   a. maksymalna wysokość zabudowy dla budynków wolnostojących 11 m
   b. układ zabudowy – budynki wolnostojące a w miejscach oznaczonych na rysunku studium symbolem graficznym – usługi w kondygnacjach nadziemnych połączone z funkcją mieszkaniową w wyższych częściach budynków,
   c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych 30%,
   d. dachy o kącie nachylenia: 5° – 50°.
   e. U/S – usługi magazyny i handel,
   f. U/P/S – usługi, produkcja, magazyny i handel,
6. ZP, ZI – zieleń publiczna i izolacyjna,
7. ZP/US – zieleń publiczna oraz usługi sportu i rekreacji,
8. ZD – ogrody działkowe.

<u>Dopuszczalne funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu.</u>

Wskazuje się możliwość dopuszczenia realizacji funkcji towarzyszących terenom o innym przeznaczeniu, określonych na rysunku studium oznaczeniami graficznymi:

1. strefy wskazane do lokalizowania usług, w tym usług w budynkach wolnostojących,
2. strefy, w których wskazane jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej funkcji podstawowej, pod warunkiem, że zabudowa nie przekroczy 14 m,
3. strefy, w których wskazane jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej funkcji podstawowej, pod warunkiem, że zabudowa nie przekroczy 18 m wysokości i nie będzie niższa niż 14 m,
4. strefy, w których wskazane jest dopuszczenie produkcji o ograniczonej uciążliwości, towarzyszącej funkcji podstawowej.

<u>Szczególne wskazania dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów</u>

Wyznacza się się tereny o szczególnych ograniczeniach i wskazaniach, określone na rysunku studium oznaczeniami graficznymi:

1. tereny o zwiększonej powierzchni biologicznie czynnej, gdzie ww. powierzchnia nie powinna być mniejsza niż 70%,
2. tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
3. tereny przyległe do terenów kolejowych, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych,
4. tereny przyległe do szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza,
5. tereny w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 110 kV,
6. tereny w zasięgu przekroczeń dopuszczalnych norm w wyniku emisji hałasu lotniczego (obszar ograniczonego użytkowania – podobszar 3),
7. tereny, na których występuje skażenie gleb ołowiem,
8. tereny przyległe do projektowanej autostrady i drogi ekspresowej, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza,
9. tereny, będące w zasięgu strefy nadciśnienia 2 kPa, wyznaczone dla Centrum Dystrybucji Gazu Płynnego Progas Eurogas sp. z o.o. w Pruszkowie,
10. tereny, na których wskazane jest wykształcenie centrum miasta,
11. obszary przestrzeni publicznej.

Wskazuje się potrzebę powstania dominanty na zamknięciu ciągu ulicy Al. Wojska Polskiego, przy skrzyżowaniu z ul. J. Sowińskiego.

Wskazuje się możliwość określenia innych dominant, na etapie sporządzania planów miejscowych.

Tereny wyłączone spod zabudowy

Wskazuje się do wyłączenia spod zabudowy:

1. tereny zieleni publicznej i izolacyjnej, oznaczone symbolami ZP i ZI, z wyjątkiem terenów określonych jako obszary przestrzeni publicznej, gdzie wskazuje się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych służących obsłudze imprez masowych,
2. teren ujęcia wody oligoceńskiej wraz ze strefą ochronną,
3. tereny ogrodów działkowych, w wyjątkiem zabudowy dopuszczonej przepisami prawa.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska, jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych

Przepisami odrębnymi, które mają zastosowanie w granicach miasta Piastowa są:

1. ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określająca szczegółowe zasady ochrony tych gruntów:
   Ochronie podlegają grunty rolne II, III i IV klasy:
   a. zlokalizowane w północnej części miasta,
   b. przeznaczone pod ogrody działkowe, położone trzech punktach miasta, przy ul. Żółkiewskiego (północna część miasta), przy ul. Ogińskiego (zachodnia część miasta), przy Al. Tysiąclecia (centralna część miasta),
2. ustawa o ochronie przyrody, określająca szczegółowe zasady ochrony obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych, krajobrazu, zwierząt i roślin zagrożonych wyginięciem oraz drzew, krzewów i zieleni:
3. czególnej ochronie podlega dąb „Bartuś”, usytuowany przy ul. Bema 9, uznany za pomnik przyrody przez wojewódzkiego konserwatora przyrody dnia 14.06.1984 r.
4. ustawa Prawo wodne, określająca szczegółowe zasady ochrony wód:
   ochronie podlegają:
   a. ciek wodny Żbikówka,
   b. zbiorniki wód podziemnych.
5. ustawa Prawo ochrony środowiska, określająca zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów:
   ochronie podlegają zasoby środowiska miasta.
6. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, określająca szczegółowo m.in. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Dla terenów położonych w granicach miasta Piastowa nie mają odniesienia inne przepisy odrębne, ponieważ:

1. na terenach miasta Piastowa nie występują złoża kopalin, tereny leśne, dzikie zwierzęta podlegające ochronie, pomniki zagłady
2. nie jest prowadzona hodowla zwierząt gospodarskich,
3. gminie nie został nadany status uzdrowiska ani status ochrony uzdrowiskowej.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Wskazuje się konieczność ochrony:

1. jakości powietrza przez:
   a. utrzymanie i w przypadku sporządzania planu miejscowego objęcie ochroną zieleni wysokiej wzdłuż ulic o dużym natężeniu ruchu (Al., Tysiąclecia, Al. Wojska Polskiego),
   b. utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej ok. 50% przy zabudowie jednorodzinnej,
   c. dopuszczenie usług, rzemiosła i drobnej wytwórczości tylko pod warunkiem, że są to przedsięwzięcia nieuciążliwe, lub o uciążliwości ograniczonej do własnej działki,
   d. dopuszczenie produkcji tylko pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do własnej działki,
   e. uwzględnianie w planach miejscowych konieczności stosowania rozwiązań technicznych zmniejszających hałas w budynkach znajdujących się w strefach uciążliwości od hałasu komunikacyjnego (niezależnie od istnienia zieleni izolacyjnej),
2. jakości gleby przez rekultywację terenów skażonych ołowiem, wskazanych na rysunku studium,
3. wód nawierzchniowych przez uzupełnienia terenie miasta kanalizacji deszczowej,
4. wód podziemnych przez:

a. ochronę stref ich poboru,
b. wykorzystanie wód podziemnych tylko do celów zaopatrzenia ludzi w wodę do picia,
c. ochrona przed degradacją jakościową i ilościową (zmniejszenie zanieczyszczenia żelazem, związkami chemicznymi pochodzącymi z nawozów sztucznych oraz nieszczelnych szamb),
d. zapobieganie przedostawaniu się do gleby nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych przez ustalenia w planach miejscowych nakazujące przyłączenie do kanalizacji sanitarnej w miejscach, gdzie jest taka możliwość,
e. podczyszczanie wód opadowych z terenów utwardzonych.

Wskazuje się do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze:
1. grunty rolne położone w północnej części miasta, oznaczone na rysunku studium,
2. teren ogrodów działkowych, położonych w centralnej części miasta.

Studium uznaje za zasadne przeznaczenie większości gruntów rolnych na cele nierolnicze przez uzyskanie odpowiednich zgód w przypadku sporządzania planów miejscowych. Studium uznaje za zasadne pozostawienie gruntów rolnych na tych fragmentach miasta, gdzie zlokalizowane są ogrody działkowe, wskazane do zachowania.

Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną i zasady ochrony

Obiekt uznany za pomnik przyrody

Wszelkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Obiekty wskazane do objęcia ochroną przez uznanie za pomnik przyrody

Wskazuje się następujące obiekty, oznaczone na rysunku studium oraz na rysunku nr 13
a. 2 dęby, znajdujące się w okolicy ul. Harcerskiej, na osiedlu kolejowym,
b. zespół dębów w okolicy ul. T. Kościuszki,

Obszary i obiekty wskazane do ochrony w przypadku sporządzania planów miejscowych

1. fragment doliny rzeki Żbikówki położony pomiędzy ul L. Lisa Kuli a zabudową przy ulicach Błońskiej i Sochaczewskiej:
   a. wskazany do wyłączenia spod zabudowy
   b. wskazany do przeznaczenia pod zieleń parkową
   c. gatunki wprowadzanych roślin należy dobierać zgodnie z występującymi tu siedliskami,
2. fragmenty doliny rzeki Żbikówki położone przy ul. Wrzosowej oraz pomiędzy granicą administracyjną z Pruszkowem a ul. L. Lisa Kuli:
   a. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania dużej powierzchni biologicznie czynnej (min. 60%),
   b. uzupełnianie zieleni przez wprowadzanie roślin dobranych zgodnie z występującymi tu siedliskami,
3. zieleń parkowa znajdująca się:
   a. w sąsiedztwie budynku Urzędu Miasta,
   b. pomiędzy ulicami Warszawską i Bohaterów Wolności, w sąsiedztwie szkoły,
4. zieleń przyuliczna wzdłuż ulic:
   a. Al. Wojska Polskiego,
   b. Al. Tysiąclecia,
   c. ul. Harcerska
5. pojedyncze drzewa i zespoły drzew, wskazane na rysunku studium oraz na rysunku nr 13

Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Obszary krajobrazu kulturowego zostały orientacyjnie oznaczone na rysunku nr 13. Dla zachowania krajobrazu kulturowego postulowane jest na tych obszarach zachowanie historycznie ukształtowanych:
1. przebiegów ulic,
2. linii zabudowy,
3. gabarytów budynków,
4. rodzaju zabudowy,
5. cech elewacji budynków, w tym tradycyjnej formy budynków wielorodzinnych, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji,
6. kątów nachylenia spadków dachowych,
7. obecności zieleni w otoczeniu budynków.

4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej

Obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Określa się następujące obszary i obiekty jako dziedzictwo kultury:

1. zespoły budowlane:
   a. nr 1 – ul. Bohaterów Wolności nr 23 i 25 (szkoła, biblioteka i park),
   b. nr 2 – ul. Harcerska nr 2-8, ul. Listopada 11-go nr 6, nr 8, ul. Popiełuszki nr 1-5 (osiedle kolejowe),
   c. nr 3 – ul. Popiełuszki nr 2-22 (osiedle kolejowe),
   d. nr 4 – ul. C. Godebskiego nr 3 – „Biały pałac” (karta ewidencyjna zabytku nr 658), i 3 oficyny mieszkalne (karty ewidencyjne zabytku nr 659, 660, 661),
2. dzieło architektury i budownictwa: ul. A. Mickiewicza nr 9 (karta ewidencyjna zabytku nr 662, nr rejestru zabytków 1251),
3. dobra kultury, znajdujące się w zainteresowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym budynki:
   a. ul. Bohaterów Wolności nr 9, nr 30, nr 36, nr 37,
   b. ul. Dworcowa nr 10/12, nr 14,
   c. ul. L. Idzikowskiego nr 2,
   d. ul. W. Jagiełły nr 8,
   e. ul. M. Kopernika nr 2,
   f. ul. J. Kossaka nr 13,
   g. Al. Krakowska nr 3, nr 23, nr 37,
   h. ul. Z. Krasińskiego nr 3,
   i. ul. B. Leśmiana nr 6,
   j. ul. Mazurska nr 20, nr 33,
   k. ul. A. Mickiewicza nr 14, nr 17, nr 23, nr 33,
   l. ul. E. Orzeszkowej nr 2, nr 6,
   m. ul. Orła Białego nr 4,
   n. ul. M. Reja nr 18, nr 20, nr 22,
   o. ul. H. Sienkiewicza nr 17,
   p. ul. P. Skargi nr 21,
   q. ul. J. Słowackiego nr 4, nr 6, nr 7, nr 9.
4. dobra kultury, określone na podstawie badań własnych, w tym:
   a. ul. Z. Gęsickiego nr 3,
   b. ul. S. Maczka 3,
   c. ul. K. Ujejskiego nr 25, nr 35,
5. dobra kultury, które studium określa jako dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:
   a. miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji:
      - budynki:
        - ul. Bohaterów Wolności nr 24,
        - ul. E. Orzeszkowej nr 2, nr 6,
      - pomniki i tablice pamiątkowe:
        - pomnik - głaz, ul Warszawska 24 – poświęcony pamięci poległych Strażaków,
        - pomnik w Parku Miejskim między ulicami 11 Listopada i Dworcową –poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa,
        - pomnik przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Bohaterów Wolności –poświęcony pamięci żołnierzy Wojska Polskiego rozstrzelanych przez Niemców 12 września 1939 roku,
        - pomnik przy skrzyżowaniu ulic J. Dąbrowskiego i Alei Wojska Polskiego – dla uczczenia pamięci harcerzy i członków Szarych Szeregów, poległych i pomordowanych w latach 1939 – 1945,
        - tablica, ul. Z. Gęsickiego 3 – poświęcona pamięci Zbigniewa Gęsickiego - pseudonim "Juno",
        - kamień – obelisk przy wiadukcie gen. L. Okulickiego – poświęcony pamięci Generała Leopolda Okulickiego,
        - tablice w kościele przy Alei Krakowskiej – poświęcone pamięci harcerzy poległych w latach 1939 – 1945,
   b. zespoły budowlane:
      - nr 5 – Al. Krakowska 17 (kościół z otoczeniem),

- nr 6 – ul. Lwowska i fragment Al. Krakowskiej (pasaż handlowy, osłona przed koleją).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Określa się następujące zasady traktowania obszarów i obiektów wskazanych jako dziedzictwo kultury:

1. wprowadzenie do gminnej ewidencji zabytków obiektów:
    1. ul. A. Mickiewicza nr 9 (karta ewidencyjna zabytku nr 662, nr rejestru zabytków 1251),
    2. ul. C. Godebskiego nr 3:
        - „Biały Pałac" (karta ewidencyjna zabytku nr 658) – postuluje się rozbiórkę i odtworzenie obiektu będących ruiną,
        - oficyna mieszkalna (karta ewidencyjna zabytku nr 659),
        - oficyna mieszkalna (karta ewidencyjna zabytku nr 660),
        - oficyna mieszkalna (karta ewidencyjna zabytku nr 661) – postuluje się rozbiórkę i odtworzenie obiektu będących ruiną.
2. włączenie do gminnej ewidencji zabytków po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
    a. zespołów budowlanych:
        - nr 1 – ul. Bohaterów Wolności nr 23 i 25 (szkoła, biblioteka i park),
        - nr 2 – ul. Harcerska nr 2-8, ul. Listopada 11-go nr 6, nr 8, ul. Popiełuszki nr 1-5 (osiedle kolejowe),
        - nr 3 – ul. Popiełuszki nr 2-22 (osiedle kolejowe),
        - nr 4 – ul. C. Godebskiego nr 3 (zespół „Biały pałac" i 3 oficyny mieszkalne),

    b. b)budynków wchodzących w skład postulowanych zespołów nr 1, nr 2 i nr 3.
3. objęcie ochroną w przypadku sporządzania planu miejscowego – przy sporządzaniu planu nastąpi ostateczna weryfikacja listy obiektów, (niniejsze wskazanie nie rodzi skutków prawnych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
    a. dóbr kultury, znajdujących się w zainteresowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym budynków określonych w pkt. 4, z wyjątkiem budynków ul. Bohaterów Wolności 9, i ul. Idzikowskiego 2,
    b. dóbr kultury, wyznaczonych na podstawie badań własnych, określonych w pkt. 5,
    c. dóbr kultury, które studium określa jako dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:
        - miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji, określonych w pkt. 7/a,
        - zespołów budowlanych, określonych w pkt. 7/b.
4. zezwolenie na wyburzenie ze względu na położenie i zły stan techniczny budynków mieszkalnych:
    a. ul. Bohaterów Wolności nr 9,
    b. ul. L. Idzikowskiego nr 2,

Obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ich ochrony oznaczone zostały na rysunku studium i na rysunku nr 14.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju komunikacji

W związku z projektowaną realizacją dróg o charakterze ponadlokalnym w bezpośrednim sąsiedztwie granicy i po terenie miasta (autostrada i droga ekspresowa) niezbędne do prawidłowego funkcjonowania jest:

1. zrealizowanie powiązania miasta z ww. ciągami komunikacyjnymi przez:
    a. ciąg ulic Północna – Ożarowska – L. Lisa Kuli do granicy miasta,
    b. ciąg ulic Północna – Orła Białego do ul. Warszawskiej,
2. dostosowanie układu komunikacyjnego na terenie miasta przez:
    a. przedłużenie Al. Wojska Polskiego do ciągu ulic Ożarowska – L. Lisa Kuli,
    b. przeprowadzenie ulicy przebiegającej wzdłuż drogi ekspresowej, na ciągu przyjętym w gminie Ursus, ze zmianą przebiegu ul. Witosa na skrzyżowaniu z ww. ulicą.
3. uporządkowanie układu komunikacyjnego na terenie miasta przez:
    a. połączenie ul. M. Ogińskiego z ul. S. Barcewicza,
    b. włączenie ul. J. Poniatowskiego do układu komunikacyjnego.

W celu usprawnienia ruchu oraz zmniejszenia uciążliwości dla terenów mieszkaniowych wskazane są zmiany kategorii ulic (możliwe, dzięki powyższym modyfikacjom):

1. zmianę kategorii ul. Wojska Polskiego wraz z jej wskazanym na rysunku studium przedłużeniem, z ulicy gminnej na ulicę powiatową,
2. zmiana kategorii ulicy Piłsudskiego i fragmentów ulicy Bohaterów Wolności z ulic powiatowych na ulice gminne,
3. przyjęcie kategorii ulicy powiatowej dla wskazanego na rysunku studium przedłużenia ul. L. Lisa Kuli do skrzyżowania ze wskazanym przedłużeniem Al. Wojska Polskiego.

Ponadto wskazane są uzupełnienia istniejącego na terenie miasta układu komunikacyjnego w szczególności:

1. w północnej części miasta – na terenach położonych na przedłużeniu Al. Wojska Polskiego,
2. w południowo – wschodniej części miasta, wzdłuż A. Jerozolimskich,
3. w kwartale ulic Godebskiego, Harcerska, 11 Listopada i E. Orzeszkowej,
4. w centralnej części miasta – ul. Skorupki.

Powyższe zagadnienia powinny być rozwiązane w planach miejscowych, po szczegółowym przeanalizowaniu istniejącego zagospodarowania i stanu własności. Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych dla ww. terenów zostały już podjęte przez Radę Miejską w Piastowie.

Rysunek studium wskazuje możliwy sposób poprowadzenia po terenie miasta sieci ścieżek rowerowych, łączących przez bezkolizyjne przejścia część północną i część południową miasta a także umożliwiających dojazdy do szkół, przedszkoli, kościołów oraz terenów sportowo -rekreacyjnych.

Na rysunku studium wyznaczone zostały ulice dla zbiorowej komunikacji autobusowej. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy zapewnić wyznaczonym na ten cel ulicom odpowiednie parametry techniczne.

Kierunki rozwoju komunikacji uwzględnione zostały na rysunku studium.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Przyjmuje się, że miasto Piastów będzie zaopatrywane w wodę w dotychczasowy sposób. Istniejąca magistrala umożliwia zaspokojenie potrzeb zabudowy w granicach miasta. Dostawa wody będzie się odbywać przez pierścieniowy układ sieci wodociągowej oraz przy pomocy ulicznych przewodów wodociągowej sieci rozdzielczej. Przewiduje się korektę przebiegu głównej magistrali, wskazaną na rysunku nr 15. Nie wszyscy mieszkańcy Piastowa chcą korzystać z wody, pochodzącej z Centralnego Wodociągu Warszawskiego. Część z nich preferuje wodę z lokalnych ujęć. Z tego powodu sieć wodociągowa w Piastowie jest krótsza niż sanitarna. Zakłada się dalszą możliwość wyboru przez mieszkańców źródła zaopatrzenia w wodę i rozbudowę ulicznych przewodów wodociągowych w miarę zgłaszania takiej potrzeby oraz w miarę uruchamiania terenów dotychczas niezainwestowanych.

Odprowadzenie ścieków i wód deszczowych

Przyjmuje się, że odbiornikiem ścieków bytowo-gospodarczych dla Piastowa będzie w dalszym ciągu oczyszczalnia w Pruszkowie. System sieci kanalizacyjnej nie wymaga rozbudowy. Wskazuje się potrzebę:

1. uzupełnienia fragmentarycznie zrealizowanego kolektora C-bis i włączenia do systemu odprowadzenia ścieków, jako kolektora odciążającego działający kolektor C – jest to szczególnie wskazane w związku z założonym w studium powiększeniem powierzchni zabudowy w północnej części miasta,
2. podłączenie do kanalizacji sanitarnej osiedli kolejowych, położonych w południowej części miasta i przebudowa istniejącego odcinka sieci ogólnospławnej w kolektor deszczowy,
3. w przypadku sporządzania planów miejscowych dla południowej części miasta Piastowa wprowadzenie do tych planów obowiązku zastosowania zabezpieczeń na znajdujących się na terenie miasta Piastowa zakończeniach przewodów odprowadzających nieczystości do rowu U-1, znajdującego się na terenie gminy Michałowice.
4. w przypadku sporządzania planów miejscowych wprowadzenie do tych planów obowiązku podłączenia do sieci kanalizacyjnej budynków, dla których istnieje taka możliwość oraz obowiązku likwidacji innych sposobów odprowadzenia ścieków, bez dopuszczenia czasowego użytkowania zbiorników bezodpływowych,
5. uzupełnianie sieci kanalizacyjnej w miarę uruchamiania terenów dotychczas niezainwestowanych,

Przyjmuje się, że odbiornikami wód opadowych będzie w dalszym ciągu Żbikówka i Regułka. Dla

zapobieżenia dalszej degradacji wód ww. cieków wskazuje się konieczność:

1. dokończenia kolektora D1, przez uzupełnienie brakujących odcinków,
2. wybudowanie oczyszczalni ścieków deszczowych z przepompownią i podłączenie kolektora D1,
3. rozbudowy kolektora D1, tak aby objął swoim działaniem wszystkie istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej w północnej części Piastowa oraz znajdujące się na tych terenach jezdnie ulic,
4. w przypadku sporządzania planów miejscowych wprowadzenia do tych do planów zapisów zobowiązujących do odpowiedniego podczyszczania wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy wielorodzinnej, na których nie ma kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji,
5. wprowadzenia dla pozostałych jezdni odwadniania przez system studni chłonnych,
6. przebudowy sieci ogólnospławnej, biegnącej ul. J. Tuwima w kanalizację deszczową, odwadniającą tereny kolejowe i osiedla kolejowe,
7. w przypadku sporządzania planów miejscowych wprowadzenia do tych do planów zapisów zobowiązujących do podczyszczania ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy jednorodzinnej i usług.

Zaopatrzenie w ciepło

Przyjmuje się podwójny system zaopatrywania w ciepło z sieci cieplnej (co i cw) i z indywidualnych pieców grzewczych w budynkach z założeniem że:

1. sieć cieplna będzie zaopatrywała w pierwszym rzędzie budynki wielorodzinne, wielomieszkaniowe (powyżej czterech lokali w budynku) i użyteczności publicznej,
2. źródłem ciepła dla zabudowy jednorodzinnej będą indywidualne piece, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych (gaz, paliwa płynne),
3. odnawialne źródła ciepła, w tym wody geotermalne,

Postuluje się rozbudowę sieci cieplnej, także na terenach zabudowy jednorodzinnej jako środek zapobiegający wykorzystywaniu w indywidualnych piecach paliw stałych. Zwłaszcza, że jest to zgodne z wnioskiem złożonym do studium przez zarządzającego siecią, zainteresowanego jej rozbudową.

Zaopatrzenie w gaz

Przyjmuje się, że miasto Piastów będzie zaopatrywane w gaz w dotychczasowy sposób to znaczy z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej Io „Reguły”.

Wskazuje się konieczność stopniowej wymiany odcinków sieci wykonanych z rur niskiej jakości oraz stopniowe uzupełnianie sieci gazowej w miarę zabudowywania nowych terenów. Dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej powinny być rezerwowane trasy w liniach rozgraniczających ulic.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przyjmuje się, że miasto Piastów będzie zaopatrywane w energię elektryczną w dotychczasowy sposób. Istniejąca stacja 110kV/15kV „Piastów” zasilana jednotorową linią 110 kV relacji Mory – Sochaczew umożliwia zaspokojenie potrzeb odbiorców w granicach miasta. Wskazuje się potrzebę wymiany linii napowietrznych na kablowe, zwłaszcza w rejonach, gdzie bezpośrednio pod linią wysokiego napięcia znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Postuluje się wprowadzanie odnawialnych źródeł energii.

Stan i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oznaczony został na rysunku nr 15, w zakresie elektroenergetyki na rysunku nr 16.

6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Komunikacja

Jako podstawowe inwestycje celu publicznego wskazuje się:

1. dostosowanie układu komunikacyjnego do zmian wynikających z planowanych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym układu komunikacyjnego – obszary wskazane w punkcie 5,
2. uzupełnienie układu komunikacyjnego – ulic lokalnych i dojazdowych – obszary wskazane w punkcie 5,
3. realizację układu ścieżek rowerowych i ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku studium,
4. wykonanie bezkolizyjnego przejścia i przejazdu rowerowego przez tory kolejowe, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku studium,

Infrastruktura techniczna

Jako podstawowe inwestycje celu publicznego wskazuje się:

1. realizację pełnej sieci kanalizacji deszczowej, wraz z oczyszczalnią i przepompownią ścieków

deszczowych, zlokalizowaną na terenie Pruszkowa.
2. podłączenie osiedli kolejowych, zlokalizowanych w południowej części miasta oraz zabudowy przy ul. Lwowskiej do kanalizacji sanitarnej oraz przebudowa sieci ogólnospławnej biegnącej wzdłuż terenów kolejowych w kanalizację deszczową.

Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury wskazane zostały na rysunku nr 15.

Polityka społeczna

Wskazuje się potrzebę powstania centrum administracyjnego, kulturalnego oraz usługowo handlowego o znaczeniu ogólnomiejskim w rejonie oznaczonym na rysunku studium oraz na rysunku nr 17, oraz włączenie do ww. centrum miasta „Białego Pałacu",

Jako podstawowe inwestycje celu publicznego wskazuje się:
1. powstanie przestrzeni publicznej, służącej organizacji imprez w sąsiedztwie „Białego Pałacu",
2. zwiększenie ilości terenów przeznaczonych na zieleń publiczną oraz usługi sportu i rekreacji przez przeznaczenie na ten cel terenów sąsiadujących z rzeką Żbikówką, wskazanych na rysunku studium,
3. zwiększenie ilości miejsc przedszkolnych przez wprowadzenie w przypadku sporządzania planów miejscowych zapisów umożliwiających realizację przedszkoli prywatnych,
4. kontynuacja dbałości o widok miasta od strony terenów kolejowych.

Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone zostały na rysunek nr 17.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego, wskazane na rysunku studium, w tym:

Komunikacja

1. przebiegające po terenie miasta fragmenty projektowanej drogi ekspresowej S2 (południowej obwodnicy Warszawy),
2. drogi powiatowe – ul. Warszawska, Al. Tysiąclecia, Al. Wolska Polskiego, ul. L. Lisa Kuli, ul. J. Tuwima, ul. Dworcowa.

Infrastruktura techniczna

Inwestycje międzygminne, w których uczestniczy gmina Piastów są zlokalizowane poza jej granicami, chociaż będzie ich użytkownikiem. Są to:
1. udział w modernizacji oczyszczalni ścieków w Pruszkowie, do której odprowadzane są ścieki z Piastowa,
2. udział w modernizacji rowu U1, do którego odprowadzane są wody opadowe z południowej części Piastowa.

Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczone zostały na rysunku nr 17.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

W granicach miasta Piastowa istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych na podstawie art. 10, ust.2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn:
1. obszar rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
2. obszar przestrzeni publicznej służący organizowaniu imprez, służących nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Granice ww. obszarów oznaczone zostały na rysunku nr 17 i na rysunku studium.

9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W granicach miasta Piastowa wskazane jest sporządzenie planów miejscowych dla następujących obszarów:
1. obszar położony w południowo – wschodniej części miasta, wzdłuż A. Jerozolimskich, orientacyjnie określony ulicami E. Orzeszkowej, Al. Tysiąclecia oraz granicą administracyjną miasta (w celu uporządkowania układu komunikacyjnego),
2. obszary położone w zachodniej części miasta orientacyjnie określony ulicami S. Żółkiewskiego, L. Lisa Kuli, J. Piłsudskiego, J. Sowińskiego, Al. Wojska Polskiego, ul.

Bohaterów Wolności oraz granicą administracyjną miasta (w celu uporządkowania układu komunikacyjnego oraz przeznaczenia terenów wymagających przekształceń),
3. obszar położony w północnej części miasta, na przedłużeniu Al. Wojska Polskiego - tereny, które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przy sporządzaniu planów, które utraciły moc (w celu określenia przeznaczenia terenu oraz poprowadzenia układu komunikacyjnego),
4. obszar położony w północnej części miasta wzdłuż rzeki Żbikówki - tereny, które nie uzyskały do tej pory zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w celu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz w celu określenia przeznaczenia terenu i poprowadzenia układu komunikacyjnego),
5. obszar położony w centralnej i południowej części miasta, orientacyjnie określony ulicami 11 Listopada, C. Godebskiego, E. Orzeszkowej i Al. Tysiąclecia, obejmujący m.in. „Biały Pałac" (w celu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz w celu wytworzenia centrum miasta, likwidacji ogrodów działkowych o niewłaściwej lokalizacji i uporządkowania układu komunikacyjnego)
6. obszary położone wzdłuż projektowanej autostrady, na odcinkach, w których przebiega po terenie miasta (w celu określenia przeznaczenia i uporządkowania układu komunikacyjnego).

Granice ww. obszarów oznaczone zostały na rysunku nr 17 i na rysunku studium.

Plany na obszarach określonych w punktach 1, 2, 3 i 5 są aktualnie w trakcie sporządzania.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Studium wskazuje do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wszystkie tereny, które dotychczas takich zgód nie uzyskały, poza terenami wskazanymi do przeznaczenia na ogrody działkowe, określonymi na rysunku studium. Studium zakłada stopniową rezygnację z wykorzystywania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie miasta Piastowa nie ma gruntów leśnych i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania mas ziemnych

Na obszarze miasta Piastowa nie ma obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani niebezpieczeństwo osuwania mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze miasta Piastowa nie ma udokumentowanych złóż kopalin i nie wyznacza się filarów ochronnych.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze miasta Piastowa nie ma pomników zagłady i nie wyznacza się związanych z nimi stref ochronnych.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Obszary wymagające przekształceń

Na obszarze miasta Piastowa znajdują się niewielkie tereny wymagające przekształceń:
1. tereny położone w okolicy skrzyżowania ulic Żbikowskiej i J. Sułkowskiego, na których znajdują się pozostałości nieczynnej kotłowni,
2. teren baraków, położony w przebiegu ul. I. Skorupki.

Obszary wymagające rekultywacji

Rekultywacji wymagają tereny, położone w centralnej części miasta, na których występują gleby skażone ołowiem, wskazane na rysunku studium.

Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji oznaczone zostały na rysunku nr 17 i na rysunku studium.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte jak i ich granice są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Za tereny zamknięte na obszarze miasta Piastowa uznaje się tereny kolejowe. Brak jest podstaw prawnych i danych merytorycznych dla wyznaczenia stref ochronnych tych obszarów w niniejszym studium.

Wykaz działek objętych decyzją o ustanowieniu terenów zamkniętych dla obszaru miasta Piastowa znajduje się w załączniku do niniejszego studium.

16. Inne obszary problemowe

Na obszarze miasta Piastowa nie zidentyfikowano problemów, które nie mieściłyby się w

dotychczasowych wskazaniach niniejszego studium.

F. Uzasadnienie

1. Objaśnienia przyjętych rozwiązań

Piastów jest miastem w większej części całkowicie zainwestowanym, drugim co do wielkości w Polsce pod względem ilości mieszkańców na km^2, z historią sięgającą końca XIX w. Miasto podzielone jest terenami kolejowymi na część północną i południową. Przemysł jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych od lat 30-tych XX w. Charakterystyczną cechą większej części Piastowa jest przemieszanie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach o podobnych parametrach, w większości nie przekraczających wysokości 11 m. Harmonijny rozwój miasta został zakłócony rozbudową wielkoblokową północnej części w latach 70-tych XX w. Celem przyjętych w studium rozwiązań jest:

1. takie ukształtowanie zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych, aby harmonijnie współgrała ze stanem istniejącym,
2. zapewnienie mieszkańcom możliwości znalezienia zatrudnienia w miejscu zamieszkania przez umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej,
3. zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług i infrastruktury społecznej,
4. wyznaczenie terenów, na których ukształtować się powinno centrum miasta,
5. powiązanie funkcjonalne północnej i południowej części miasta

Miasto oparte jest na osi komunikacyjnej o kierunku północ – południe. Wzdłuż osi nastąpiła koncentracja usług oraz zrealizowano zabudowę wielorodzinną o wysokościach przekraczających 11 m. Studium uznaje za zasadną kontynuację tej tendencji, z jednoczesnym ograniczeniem wysokości zabudowy na pozostałym obszarze miasta. Zakłada również wyższą zabudowę na zamknięciu widokowym osi północ – południe, a także przy granicy administracyjnej z Ursusem (gdzie zrealizowano już tego typu zabudowę) z zaleceniem stopniowego obniżania zabudowy w kierunku zachodnim.

Układ komunikacyjny Piastowa ukształtowany został tak, aby oś północ – południe – ciąg ulic Al. Tysiąclecia – Al. Wojska Polskiego łączył Al. Jerozolimskie z węzłem Konotopa. W chwili obecnej projekt autostrady A-2 nie przewiduje takiej możliwości. Wyjazd z miasta jest projektowany ul. L. Lisa Kuli na wiadukt nad autostradą, a połączenie z ulicą serwisową autostrady przez ul. Północną. Spowodowało to konieczność zmiany podejścia do układu komunikacyjnego w mieście. W chwili obecnej główny ruch skręca z ciągu Al. Tysiąclecia – Al. Wojska Polskiego w ul. J. Sowińskiego, a następnie ul. J. Piłsudskiego, o nienajlepszych parametrach, włącza się w ul. L. Lisa Kuli (niebezpieczne skrzyżowanie). Przedłużenie Al. Wojska Polskiego i jej bezpośrednie włączenie w ciąg ulic. L. Lisa Kuli - Ożarowska znacznie zwiększy bezpieczeństwo i płynność ruchu. Ww. ciąg przejmie również ruch z ul. Północnej (zjazdu z serwisówki autostrady). Studium wyznacza sieć głównych ulic Piastowa z zaleceniem zachowania odpowiednich parametrów, umożliwiających prowadzenie komunikacji zbiorowej.

Studium wyznacza tereny, na których powinno ukształtować się centrum miasta, założeniem że przyszłe centrum powinno maksymalnie związać ze sobą północną i południową część miasta oraz uwzględnić w swoich granicach już ukształtowane elementy o charakterze centrum, zespół „Białego Pałacu" wraz z terenami wskazanymi przez studium jako obszar przestrzeni publicznej a także tereny wskazane pod funkcje usługowe ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

2. Synteza ustaleń

W zakresie ogólnym studium wskazuje potrzebę:

1. zmiany granicy administracyjnej miasta, w chwili realizacji autostrady A-2:
    a. włączenie w obszar miasta terenów gminy Ożarów, położonych pomiędzy północną granicą miasta a korytarzem autostrady,
    b. włączenie w obszar miasta terenów gminy Ursus położonych pomiędzy wschodnią granicą miasta a korytarzem trasy S-2,
    c. wyłączenie z obszaru miasta terenów położonych pomiędzy korytarzem trasy S-2 a wschodnią granicą miasta.
2. zmiany przeznaczenia wszystkich, znajdujących się w granicach miasta, gruntów rolnych na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów ogrodów działkowych.

W zakresie powiązań komunikacyjnych studium określa podstawowy układ komunikacyjny miasta:

1. kierunek północ – południe: ciąg ulic Al. Tysiąclecia - Al. Wojska Polskiego z przedłużeniem do ciągu ulic L. Lisa Kuli - ul. Ożarowska, ciąg ulic. M. Ogińskiego - S. Barcewicza z ich połączeniem, ciąg ulic Północna - Orła Białego, Ak. Krakowska oraz ul. H. Sienkiewicza,
2. kierunek wschód – zachód: ciąg ulic L. Lisa Kuli - Ożarowska, z ich połączeniem, ciąg ulic J.

Sowińskiego – Toruńska, ul. J. Dąbrowskiego, ul. Bohaterów Wolności, ul. Warszawska, ciąg ulic J. Tuwima – Dworcowa, ul. E. Orzeszkowej.

W zakresie powiązań funkcjonalnych studium wskazuje:

1. połączenie funkcjonalne północnej i południowej części miasta przy pomocy centrum miasta w granicach wyznaczonych na rysunku studium,
2. powiązanie zespołu „Białego Pałacu" z resztą miasta, przez:
   a. włączenie go do centrum,
   b. połączenie ciągiem pieszo – rowerowym z istniejącym przejściem pod torami kolejowymi i z projektowanym przejściem na przedłużeniu ul. K. Przerwy Tetmajera,
   c. powstanie miejsca służącego organizowaniu imprez publicznych, mogących służyć integracji społeczności, przestrzeni publicznej, na terenach niezainwestowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu „Białego Pałacu", przy ciągu pieszo – rowerowym,
3. powstanie systemu ścieżek rowerowych, łączących tereny mieszkaniowe z centrum miasta oraz z terenami usług, w tym usług oświaty.

W zakresie przeznaczenia terenów i sposobu zagospodarowania studium wskazuje:

1. część terenów miasta pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zachowaniem dużej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
2. część terenów miasta, położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych pod zabudowę mieszkaniową, bez określania rodzaju zabudowy, natomiast z ograniczeniami wysokości i intensywności zabudowy, wynikającymi z dotychczasowego zainwestowania,
3. dopuszczenie na terenach mieszkaniowych usług nieuciążliwych lub z uciążliwością ograniczoną do terenu działki własnej,
4. strefy intensywnego lokalizowania usług na terenach położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
5. wprowadzania usług, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, na terenach wyznaczonych pod centrum miasta,
6. pozostawienie produkcji na terenach historycznie uwarunkowanych,
7. przeznaczenie pod zieleń publiczną oraz usługi sportu i rekreacji terenów położonych wzdłuż rzeki Żbikówki,
8. docelową likwidację zabudowy siedliskowej (gospodarstw rolnych),
9. docelową likwidację ogrodów działkowych, położonych w centrum miasta.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i zdrowia ludzi studium wskazuje konieczność:

1. uzupełnienia kanalizacji deszczowej i realizacji oczyszczalni ścieków deszczowych,
2. rozbudowy sieci cieplnej,
3. rekultywacji gleby zanieczyszczonej ołowiem, a do czasu jej dokonania zapobieganie unoszeniu zanieczyszczeń ołowiem z fragmentów terenu, gdzie występują ww. zanieczyszczenia gleby,
4. ochrony istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż ulic,
5. zmian kategorii ulic, powodujących przeniesienie intensywnego ruchu na ulice o lepszych parametrach technicznych,
6. objęcia ochroną pozostałości ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki na odcinku dotychczas niezabudowanym,
7. objęcia ochroną w formie pomników przyrody pojedynczych wartościowych drzew, wskazanych na rysunku studium.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. studium wskazuje potrzebę wprowadzenia do gminnej ewidencji zabytków obiektów wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków,
2. studium postuluje:
   a. wprowadzenie do gminnej ewidencji zabytków zespołów stanowiących dziedzictwo kulturowe miasta, po uprzedniej akceptacji przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,
   b. ochronę ustaleniami planów miejscowych innych obiektów stanowiących dziedzictwo kultury i dobra kultury współczesnej.