

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

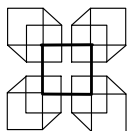
BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY PIASECZNO**

**TOM II
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Warszawa / Piaseczno, czerwiec 2014 r.



Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.

ul. Batorego 16, 02-591 Warszawa

Centrala +48 (22) 825-92-01

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant:

Mgr inż. arch. Marcin Świetlik

członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie (nr WA-209)

Współpraca autorska:

Mgr inż. Arleta Walczak

Mgr inż. Piotr Jaworski

Mgr inż. arch. kraj. Renata Laszczka

Tomasz Morkowski

Mgr inż. Iwona Kowalczyk

Konsultacje branżowe:

Mgr inż. Maria Nadrowska

Mgr inż. Krzysztof Nowakowski

SPIS TREŚCI

I	WSTĘP	6
II	GŁÓWNE ZAŁOŻENIA I ZASADY ROZWOJU	9
III	PLANOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	11
IV	STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	13
IV.1.	STREFA INTENSYWNEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO (A)	14
IV.1.1.	<i>Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy A</i>	14
IV.1.2.	<i>Zasady zagospodarowania strefy intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A)</i> 17	
IV.1.2.a.	<i>Zasady ogólne</i>	17
IV.1.2.b.	<i>Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie A</i>	19
IV.1.2.c.	<i>Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie A</i>	24
IV.2.	STREFA EKSTENSYWNEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO Z DOMINACJĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (B)	30
IV.2.1.	<i>Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy B</i>	30
IV.2.2.	<i>Zasady zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B)</i>	35
IV.2.2.a.	<i>Zasady ogólne</i>	35
IV.2.2.b.	<i>Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie B</i>	37
IV.2.2.c.	<i>Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie B</i>	42
IV.3.	STREFA EKSTENSYWNEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO I ROZWOJU USŁUG TURYSTYCZNYCH (C).....	45
IV.3.1.	<i>Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy C</i>	45
IV.3.2.	<i>Zasady zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C)</i>	49
IV.3.2.a.	<i>Zasady ogólne</i>	49
IV.3.2.b.	<i>Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C</i>	51
IV.3.2.c.	<i>Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C</i>	54
V	SYSTEM PRZYRODNICZY	58
VI	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	60
VI.1.	OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	60
VI.1.1.	<i>Obszary Natura 2000</i>	61
VI.1.2.	<i>Rezerwaty przyrody</i>	62
VI.1.3.	<i>Parki krajobrazowe</i>	62
VI.1.4.	<i>Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu</i>	63
VI.1.5.	<i>Pomniki przyrody</i>	64
VI.1.6.	<i>Użytki ekologiczne</i>	67
VI.1.7.	<i>Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe</i>	67
VI.1.8.	<i>Projektowana otulina rezerwatu Las Kabacki</i>	67
VI.2.	OBSZAR GÓRNICZY I TEREN GÓRNICZY „KONSTANCIN”	68
VI.3.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY I STREFY OGRANICZEŃ UŻYTKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH.....	68
VI.4.	STREFY OGRANICZENIA LUB ZAKAZU ZAINWESTOWANIA ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NATURALNYCH KATASTROF.....	68

VI.5.	STREFY OGRANICZENIA LUB ZAKAZU ZAINWESTOWANIA ZWIĄZANE Z POTENCJALNYM LUB RZECZYWISTYM PRZEKROCZENIEM DOPUSZCZALNYM NORM OCHRONY ŚRODOWISKA.....	69
VI.5.1.	Strefy wokół cmentarzy.....	69
VI.5.2.	Strefy wokół gazociągów.....	70
VI.5.3.	Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych.....	70
VI.5.4.	Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych.....	70
VI.5.5.	Strefy wokół kolei.....	71
VI.5.6.	Strefy uciążliwości lotniska Okęcie.....	71
VI.6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA NA OBSZARACH NIE OBJĘTYCH OCHRONĄ	71
VII	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW.....	73
VII.1.	OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	73
VII.2.	ZASADY OCHRONY OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	76
VIII	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	79
VIII.1.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	79
VIII.1.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	79
VIII.1.1.a.	Bilans zapotrzebowania wody.....	79
VIII.1.1.b.	Źródła dostawy wody.....	79
VIII.1.2.	Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków komunalnych.....	80
VIII.1.2.a.	Bilans ścieków sanitarnych.....	80
VIII.1.2.b.	Systemy kanalizacji z oczyszczalniami ścieków.....	81
VIII.1.2.c.	Indywidualne systemy gromadzenia i oczyszczania ścieków.....	81
VIII.1.2.d.	Gromadzenie i oczyszczanie wód deszczowych.....	81
VIII.1.3.	Zaopatrzenie w gaz.....	82
VIII.1.3.a.	Bilans zapotrzebowanie gazu.....	82
VIII.1.3.b.	Urządzenia gazownicze.....	82
VIII.1.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	83
VIII.1.4.a.	Bilans zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej.....	83
VIII.1.4.b.	Urządzenia elektroenergetyczne.....	84
VIII.1.5.	Zaopatrzenie w ciepło.....	84
VIII.1.5.a.	Bilans zapotrzebowanie ciepła.....	84
VIII.1.5.b.	Urządzenia ciepłownicze.....	85
VIII.1.6.	Telekomunikacja.....	86
VIII.1.6.a.	Bilans zapotrzebowania na łącza telefoniczne.....	86
VIII.1.6.b.	Urządzenia telekomunikacyjne.....	87
VIII.1.7.	Gospodarka odpadami komunalnymi.....	87
VIII.1.7.a.	Bilans odpadów komunalnych.....	88
VIII.1.7.b.	Urządzenia gminnej gospodarki odpadami.....	89
IX	KOMUNIKACJA.....	91
IX.1.	UKŁAD KOLEJOWY.....	91
IX.2.	UKŁAD DROGOWY.....	93
X	OBSZARY DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI.....	97
X.1.	WPROWADZENIE.....	97

X.2.	OBSZARY WSKAZANE W STUDIUM DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	97
X.2.1.	<i>Obszary proponowane do objęcia sporządzeniem mpzp.....</i>	97
X.3.	WYTYCZNE DO MPZP W ZAKRESIE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU	97
X.4.	WYTYCZNE DO MPZP ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ INFRASTRUKTURALNĄ OBSZARÓW.....	97
X.4.1.	<i>Aspekty obronne</i>	97
X.4.2.	<i>Zaopatrzenie w wodę.....</i>	98
X.4.3.	<i>Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków</i>	100
X.4.4.	<i>Zaopatrzenie w gaz.....</i>	100
X.4.5.	<i>Zaopatrzenie w energię elektryczną.....</i>	101
X.4.6.	<i>Zaopatrzenie w ciepło</i>	102
X.4.7.	<i>Łączność telefoniczna.....</i>	102
X.4.8.	<i>Gospodarka odpadami</i>	102
XI	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO	103
XI.1.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	103
XI.2.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	104
XII	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ.....	108
XIII	TERENY ZAMKNIĘTE.....	108
XIV	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	108
XV	OBSZARY ROZMIESZCZENIA DUŻYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH.....	109

SPIS PLANSZ:

„KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” w skali 1: 10000

I WSTĘP

Niniejsze opracowanie stanowi część projektową Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Na całość opracowania składają się następujące części:

TOM I UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO

którego integralną część stanowią rysunki:

- Plansza I – *Użytkowanie terenów;*
- Plansza II – *Uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego;*
- Plansza III – *Infrastruktura techniczna;*
- Plansza IV – *Komunikacja;*
- Plansza V – *Plany miejscowe.*

TOM II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO

oraz rysunek:

- Plansza VI – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego.*

Przedmiot i podstawa opracowania

- 1) Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zwanej w dalszej części studium.
- 2) Podstawą opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami). Zgodnie z przewidzianą ustawą procedurą planistyczną Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1339/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 1366/LII/2006 z dnia 11 lipca 2006 r. (Gazeta Piaseczyńska nr 7 (140) z dnia 4 września 2006 r.) wraz z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1151/XLIV/2010 z dnia 24 lutego 2010 r.).
- 3) Niniejsza Zmiana Studium jest aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonego uchwałami Rady Miejskiej Nr : 1366/LII/2006 z dnia 11 lipca 2006r. oraz Nr 1151/XLIV/2010 z dnia 24 lutego 2010 r., na obszarze administracyjnym i w zakresie określonym w uchwale Nr 1339/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010 r.

Cele i zakres opracowania:

- 1) Studium określa politykę przestrzenną miasta i gminy Piaseczno i jako dokument (akt) kierownictwa wewnętrznego jest zobowiązaniem publicznym i wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

- 2) Celem podjęcia zmiany Studium jest dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych uwarunkowań wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz rosnących wymagań środowiskowych wraz z niezbędną aktualizacją zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych i potrzeb rozwoju gminy. Wprowadzenie w/w korekt służyć będzie zapewnieniu ładu przestrzennego i warunków do zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Piaseczno.
- 3) Aktualizacja Studium jest konsekwencją uwzględnienia :
 - a) zobowiązań wynikających z wejścia w życie zmian przepisów,
 - b) aktualizacji dokumentów strategicznych i programowych: lokalnych,
 - c) zmian związków i oddziaływań występujących w obszarze miasta i gminy i jego otoczeniu,
 - d) realizacji inwestycji przyjętych w procedurach lokalizacyjnych, nie powiązanych z obowiązującym Studium,
 - e) oczekiwań wspólnoty samorządowej i właścicieli nieruchomości, wyrażonych we wnioskach i uwagach, wniesionych przed oraz w trakcie prac nad aktualizacją Studium.
- 4) Studium, jako dokument kierunkowy, nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych (lokalizacji budynków, podziałów na działki, dyspozycji przekroju ulic, itp.), określa przyjęte przez gminę zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta i gminy oraz planowane kierunki zmian oraz ustala, dostosowane do skali stopnia szczegółowości Studium, przeznaczenie terenów, lokalizację istotnych.
- 5) Studium jest opracowaniem planistycznym, sporządzonym w skali 1:10 000. Rozstrzyga o charakterze zagospodarowania przestrzeni i funkcjach terenów na obszarze miasta i gminy Piaseczno, rozróżniając trzy strefy o odmiennych priorytetach rozwojowych, które zostały scharakteryzowane w części ogólnej i szczegółowej tekstu studium.

Zgodność planów miejscowych ze studium:

Uwzględniając strukturę dokumentu Studium stwierdza się, że elementy stanowiące studium, których zgodność i nie naruszenie jego ustaleń wynikających z art. 15 ust.1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., składają się z:

- ustaleń zawartych w tomie II Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
- treści zawartych w rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego;

Treść zawarta w tomie I uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gmin Piaseczno, stanowi warstwę informacyjną i dokumentacyjną.

- 1) Założony zakres interpretacji zgodności planów miejscowych ze studium w zakresie tekstu :
 - a) Nakazy, zakazy i wskaźniki zamieszczone w tekście Studium interpretuje się zgodnie z ich literalnym zapisem.
 - b) Ustalenia, zawarte w tomie II Kierunki, są wiążące przy sporządzaniu planów, wyznaczają ramy przekształceń struktur przestrzennych lub określają kierunki przekształceń.

- c) Zasadą nie naruszającą obowiązku zgodności planów miejscowych ze Studium jest rozszerzająca interpretacja funkcji i przeznaczenia terenów lub sposobów ich zagospodarowania, polegająca, na przykład, na dopuszczeniu, w ramach zabudowy mieszkaniowej, również innych form zabudowy mieszczących się w formule funkcji mieszkalnych (np.: lokalizacja w obszarze zabudowy mieszkaniowej przedszkola, ośrodka opiekuńczego dla dzieci i młodzieży, ośrodka dziennego lub stałego pobytu osób starszych i samotnych, pensjonatu czy bursy), zasada ta dotyczy zapisów funkcji w formach uogólnionych: produkcja, usługi, komunikacja, zieleń, itp.
 - d) Interpretacja zapisów stanowiących, z użyciem pojęć nieostrych lub niezinterpretowanych w tekście Studium, dokonywana jest na korzyść interesu publicznego, realizowanego w ustaleniach planów miejscowych (w ramach tych pojęć lub tworzonych w planach definicji).
 - e) Ogólnie określone standardy kształtowania przestrzeni (kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz krajobrazu kulturowego, itp.) interpretuje się zgodnie z zasadami przyjętymi w praktyce urbanistycznej i architektonicznej, dążąc do podnoszenia jakości przestrzeni i jej użyteczności, zgodnie ze stanem prawnym.
 - f) Przyjmuje się, że ustalenia o charakterze postulatywnym (np.: sformułowania: prognozuje się, dopuszcza się, czy zaleca się) nie stanowią treści wiążącej, ale winny być przedmiotem szczegółowej analizy w trakcie formułowania ustaleń w planach miejscowych, ich pominięcie nie stanowi naruszenia warunku zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium.
- 2) Założony zakres interpretacji rysunku studium:
- a) Rysunek Studium, w jego części stanowiącej (Kierunki), interpretuje się zgodnie z przyjętym w planowaniu przestrzennym pojęciowym znaczeniem opisów i nazw zastosowanych w legendzie rysunku, a oznaczenia pozostałe interpretuje się zgodnie ze znaczeniem kartograficznym.
 - b) Doprecyzowanie przebiegu linii podziałów na tereny planistyczne i wyodrębnione na tych terenach podziały funkcjonalne, dokonywane jest w planach miejscowych w oparciu o mapę zasadniczą i mapy pochodne, w skali określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obiektów i obszarów, ustalanych przepisami odrębnymi: ochrony przyrody, zabytków, zagrożenia powodziowego, terenów zamkniętych, itp., ustala się w planach miejscowych na podstawie aktualnej dokumentacji źródłowej.
 - c) Infrastruktura komunikacyjna, techniczna i inne obiekty liniowe pokazane na rysunku Studium jako ideogram, mogą być uszczegółowienie w procedurze sporządzenia planu miejscowego, co nie narusza zgodności ze Studium.
 - d) Nie stanowi naruszenia ustaleń Studium optymalizacja rozwoju sieci (np.: przestrzenna i ekonomiczna) skutkująca lokalizacją tych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, poza korytarzami technicznymi przywoływanymi w tekście, lub na rysunku studium.
 - e) W przypadku nakładania się na siebie, na rysunku Studium, wielu linii: granic kilku obiektów powierzchniowych, przebiegu obiektów liniowych lub rozdzielonych linii pochodnych od innych ustaleń, przesuniętych na rysunku dla zachowania czytelności, interpretuje się je jako współbieżne.

II GŁÓWNE ZAŁOŻENIA I ZASADY ROZWOJU

Zgodnie z założeniami Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Piaseczno za podstawową zasadę Studium przyjęto zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy zharmonizowany ze środowiskiem, czyli rozwój, w którym granicą podejmowania działań jest trwałość zasobów środowiska. Przyjęta zasada, przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem miasta i gminy w granicy aglomeracji warszawskiej, powoduje konieczność wskazania na terenie gminy obszarów bezinwestycyjnych, które stanowiąc będą minimalną przestrzeń funkcji przyrodniczych. Założono, że przestrzeń ta stanowić będzie zasób nienaruszalny.

Założono, że na terenie miasta i gminy Piaseczno kontynuowane będą obecne kierunki zagospodarowania i związane z nimi funkcje a przede wszystkim:

- Mieszkalnictwo zarówno wielorodzinne jak i jednorodzinne;
- Produkcja, magazyny i składy o funkcji ponadlokalnej;
- Usługi o funkcji ponadlokalnej, szczególnie:
 - o turystyka i rekreacja związane z wykorzystaniem zasobów przyrodniczych oraz kulturowych,
 - o zdrowia i administracji, sądownictwa, bezpieczeństwa publicznego związane z ustanowieniem w mieście Piaseczno ośrodka powiatowego,
 - o handlu.

Założono utrzymanie obecnego systemu ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego na terenie miasta i gminy.

Utrzymuje się funkcję leśną na terenie gminy, z jej umiarkowanym rozwojem związanym ze wzmocnieniem przestrzeni przyrodniczej a przede wszystkim z zapewnieniem ciągłości powiązań przyrodniczych oraz obudową biologiczną cieków wodnych.

Zakłada się, że tereny rolne utrzymane będą w rolniczym wykorzystaniu w obszarze dolin rzek, w enklawach śródleśnych w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz dodatkowo w obszarach wskazanych w strefie B i C.

Założono, że rozwój terenów inwestycyjnych przy prognozowanym wzroście liczby ludności miasta i gminy do ok. 95 000 osób, odbywać się będzie na terenach:

- odrolnionych na podstawie planu ogólnego i planów szczegółowych wykonanych w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r. oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.,
- posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymienione obszary są wystarczające dla zaspokojenia potrzeb związanych z prognozowanym rozwojem.

Założono, że rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej odbywać się będzie w rejonie: zbiorników wodnych w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec, dolin rzek Jeziorki i Głuskówki oraz kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, które stanowić będą swego

rodzaju osie tego rozwoju. Przyjęto, że głównym kierunkiem rozwoju będzie tworzenie obszarów rekreacyjnych dla obsługi rekreacji czynnej mieszkańców miasta i gminy Piaseczno, powiatu piaseczyńskiego oraz m.st. Warszawy oraz obsługa ruchu świąteczno-niedzielnego dla mieszkańców m.st. Warszawy.

Założono, że zwiększy się zapotrzebowanie na sprawną obsługę komunikacyjną miasta i gminy Piaseczno, szczególnie w zakresie powiązań z m.st. Warszawą poprzez realizację projektowanej trasy S-7 oraz modernizację dróg (ul. Puławska oraz droga krajowa nr 79).

Założono, że poprawa komunikacji publicznej pomiędzy m. Piasecznem a Warszawą odbędzie się poprzez wprowadzenie innych niż drogowe środków komunikacji. Stąd w Studium planuje się wykorzystanie do tego celu:

- linii kolejowej Warszawa-Radom z jednoczesną budową miejsc parkingowych przy istniejących stacjach kolejowych w Zalesiu Górnym i Piasecznie oraz z wykorzystaniem bocznicy kolejowej z Konstancina Jeziornej wraz ze stworzeniem przystanków w rejonie Józefosławia i ul. Puławskiej,
- szybkiego tramwaju proponowanego do lokalizacji wzdłuż ul. Puławskiej,
- Grójeckiej Kolei Dojazdowej.

Ponadto, dla poprawy sytuacji w mieście przyjęto za celowe wyprowadzenie ze strefy śródmiejskiej miasta ruchu tranzytowego.

III PLANOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta i gminy Piaseczno sankcjonuje obecny przestrzenny rozkład funkcji a także intensywność i kierunki przemian przestrzennych związanych z położeniem w obszarze metropolitalnym Warszawy.

Na terenie miasta Piaseczno:

Planuje się, że obszar miasta Piaseczno położony pomiędzy torami bocznicą kolejowej do EC Siekierki a północną granicą administracyjną miasta stanowić będzie miejsce intensywnego rozwoju funkcji egzogenicznych a przede wszystkim:

- usługowo-produkcyjnej i handlowej zlokalizowanej głównie w północnej części miasta oraz na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 79 i torów kolejowych;
- mieszkaniowej zlokalizowanej w północno- zachodniej i północno- wschodniej części miasta.

W granicach strefy śródmiejskiej miasta Piaseczno, wskazanej na rysunku studium planuje się rozwój funkcji z zakresu administracji i usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto.

Dla pozostałych obszarów położonych w granicach administracyjnych miasta przyjmuje się utrzymanie istniejących funkcji z jednoczesnym wzmocnieniem funkcji wypoczynkowej polegającej na utworzeniu dwóch ciągów terenów zieleni: południkowego wzdłuż rzeki Jeziorki i centralnego wzdłuż rzeki Perełki (Kanał Piaseczyński).

Na terenie gminy Piaseczno:

Planuje się przede wszystkim rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami, a także rozwój funkcji turystycznej, usługowo-produkcyjnej i usług komercyjnych.

Planuje się, że intensywny rozwój funkcji mieszkaniowej będzie miał miejsce w północnej części gminy w obrębach geodezyjnych Józefostaw i Julianów, w zachodniej części gminy, pomiędzy zachodnimi granicami administracyjnymi gminy a doliną rzeki Jeziorki, co jest związane z najmniejszym w skali gminy reżimem ochronnym (większość terenów położonych w tej części gminy nie jest objęta prawną ochroną przyrody) i planowanym przebiegiem drogi ekspresowej.

Na wschód od doliny rzeki Jeziorki przewiduje się ekstensywny rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej, jako kontynuację już istniejących liniowych struktur przestrzennych w południowej części gminy oraz jako nowe wielkopowierzchniowe struktury w części centralnej i wschodniej.

Preferuje się rozwój usług, w tym także produkcyjnych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych stanowiących podstawowy system drogowy gminy.

Rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej na terenie gminy Piaseczno związany jest przede wszystkim ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec, dolinami rzek Jeziorki i Głuskówki oraz kompleksami leśnymi Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto dla rozwoju w/w funkcji w Studium wyznacza się teren glinianek w Gołkowie, teren przy lesie w Wólce Prackiej oraz adaptuje się tereny założeń folwarcznych i parków podworskich.

W Studium utrzymuje się i wzmacnia funkcję leśną. Obszary zalesień wyznacza się głównie w zachodniej części gminy jako wzmocnienie istniejących kompleksów leśnych. Dopuszcza się zalesienia innych terenów niż wyznaczone na rysunku Studium, za wyjątkiem trwałych użytków zielonych w dolinach: Jeziorki, Głuskówki, Strugi i Zielonej (Kanał Czarna-Zielona), gdzie preferuje się utrzymanie obecnego zagospodarowania.

Na terenach wiejskich funkcje usługowo-produkcyjną i usług komercyjnych wyznaczono głównie w rejonach związanych z budową drogi ekspresowej. Funkcje te rozwijane będą przede wszystkim w rejonie planowanych węzłów komunikacyjnych.

Funkcja rolna występuje jako uzupełniająca w obszarach wskazanych na rysunku studium.

IV STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Znaczne zróżnicowanie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy Piaseczno wynikające z odmiennych uwarunkowań rozwoju, a przede wszystkim z położenia względem miasta stołecznego Warszawy i podstawowego układu drogowego oraz ustanowienia obszarów chronionych były powodem wyznaczenia trzech stref o odmiennych priorytetach rozwojowych. Są to:

A – STREFA INTENSYWNEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO

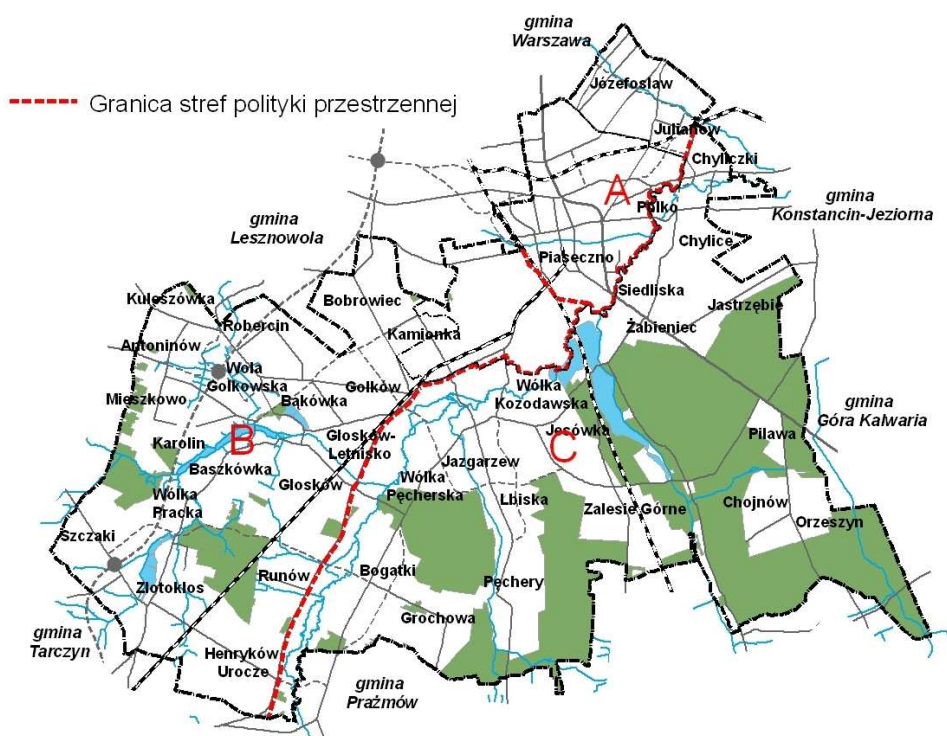
Do strefy A zaliczono: północno-wschodnią część miasta Piaseczno wraz z wyznaczoną strefą śródmiejską oraz obszar Józefosława i Julianowa.

B - STREFA EKSTENSYWNEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO Z DOMINACJĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ

Do strefy B zaliczono obszar południowo-zachodniej części miasta Piaseczno wraz z Zalesiem Dolnym oraz obszary obrębów geodezyjnych: Bobrowiec, Kamionka, Wola Gołkowska, Robercin, Kuleszówka, Antoninów, Bąkówka, Mieszkowo, Głosków Letnisko, Baszkówka, Wólka Pracka, Wólka Pracka PGR, Karolin PGR, Szczaki, Złotokłos, a także częściowo: Henryków Uroczę, Runów, Runów PGR, Głosków, Gołków.

C - STREFA EKSTENSYWNEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO I ROZWOJU USŁUG TURYSTYCZNYCH

Do strefy C zaliczono obszary obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Wólka Pęcherska, Jazgarzew, Wólka Kozodawska, Łbiska, Pęchery, Pęchery Łbiska PGR, Jesówka, Zalesie Górne, Nowinki, Żabieniec, Żabieniec IRS, Jastrzębie, Siedliska, Pólko PGR, Chylice, Pilawa, Orzeszyn i Chojnów oraz Chyliczki, a także częściowo: Henryków-Uroczę, Runów, Runów PGR, Głosków, Gołków.



Rys. Strefy polityki przestrzennej

IV.1. Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A)

Planuje się, że strefa A będzie obszarem intensywnego rozwoju następujących funkcji:

- Mieszkalnictwa w formie wielo- i jednorodzinnej;
- Usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto;
- Usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, głównie handlowych;
- Produkcji, magazynów i składów.

Za rozwojem wyżej wymienionych funkcji w strefie A przemawiają:

- Wysoki stopień uzbrojenia terenu;
- Dobra dostępność komunikacyjna terenu zarówno pod względem komunikacji kołowej jak i kolejowej;
- Rezerwy terenowe;
- Rozstrzygnięcia planistyczne dla rozwoju tych funkcji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

IV.1.1. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy A

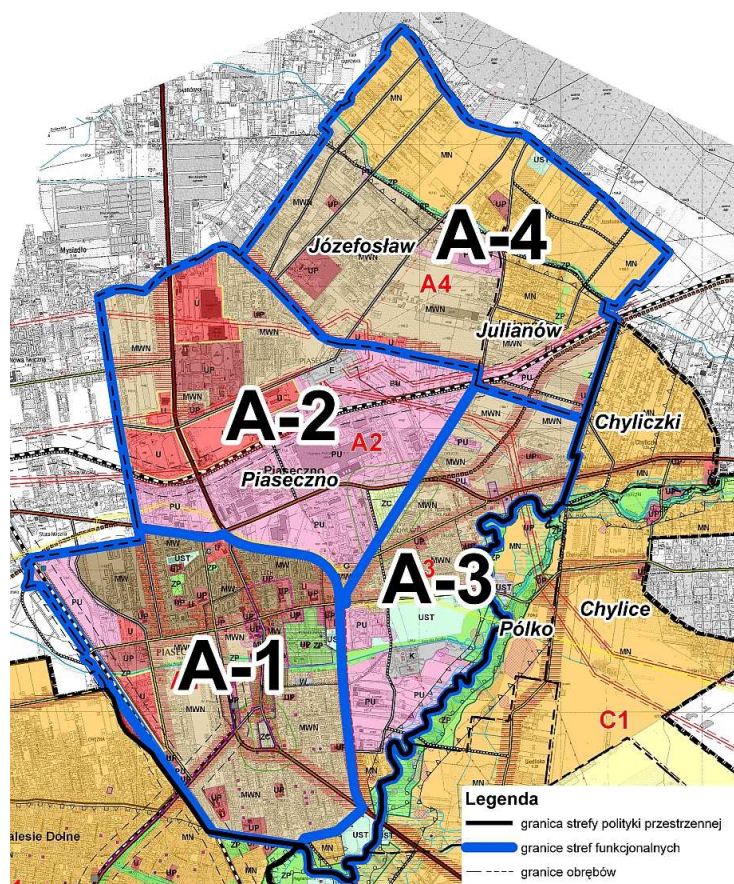
Na terenie strefy A wyznaczono obszary o następujących dominujących funkcjach^{1,2}:

- Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW);
- Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN);
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN);
- Tereny usług publicznych (UP);
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U);
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU);
- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST);
- Tereny zieleni (ZP – parki i zieleńce, ZC – cmentarze);
- Tereny infrastruktury technicznej (W – woda, E – energetyka, K – kanalizacja, C – ciepłownictwo, G – gaz).

¹ W nawiasach podano sygnatury literowe poszczególnych przeznaczeń terenów, zastosowane na planszy p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

² Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do mpzp. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania mpzp i nie wymagają zmiany Studium.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy A wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych:



Rys. Struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy A

- **A-1 Strefa śródmiejska miasta Piaseczno z planowanym rozwojem usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym związanych z pełnieniem funkcji ośrodka powiatowego przez miasto**, ograniczona ulicami: Armii Krajowej, Al. Kalin, przedłużeniem Al. Kalin do torów kolei Warszawa – Radom, torami kolei Warszawa – Radom, granicą administracyjną miasta i gminy Piaseczno oraz ul. Okulickiego;
- **A-2 Strefa intensywnego rozwoju funkcji gospodarczych t.j. usługowo produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym** ograniczona ulicami: Okulickiego, Armii Krajowej, Chyliczkowską, Julianowską, Geodetów, Łabędią i Mleczarską;
- **A-3 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych** ograniczona ulicami: Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno, doliną rzeki Jeziorki do Al. Kalin, A. Kalin ul. Armii Krajowej oraz ul. Chyliczkowską;
- **A-4 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w miejscowościach Józefosław i Julianów** ograniczona ulicami: Geodetów, Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz wschodnią, północną i zachodnią granicą administracyjną gminy Piaseczno.

Rozwój **funkcji mieszkaniowej** realizowany będzie na terenie strefy A w formie zabudowy wielo- i jednorodzinnej:

- 1) Tereny o dominacji **mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)** występują w części północnej obrębu geodezyjnego Józefosław (od granicy gminy do Kanału Jeziorki) oraz w północnej części obrębu geodezyjnego Julianów (strefa A-4) jak również w części południowej miasta Piaseczno w sąsiedztwie rzeki Jeziorki (strefa A-3);
- 2) Tereny o dominacji **mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW)** występują w granicach strefy śródmiejskiej (strefa A-1):
 - a) w części północnej tej strefy t.j. obszar ograniczony ulicami: Okulickiego, Armii Krajowej, Chyliczkowską, Jana Pawła II, Żytnią i K. Jarząbka, północną granicą administracyjną miasta i gminy Piaseczno;
 - b) wzdłuż ulicy Kościuszki t.j. obszar ograniczony ulicami: Kościuszki, Chyliczkowską, Zgoda, wschodnią granicą osiedla Lech, Żeromskiego, Kilińskiego, Wschodnią i dalej przedłużeniem ul. Wschodniej do ul. Sienkiewicza ul. Czajewicza i ul. Nadarzyńska;
 - c) w pasie między ulicami : Kniaziewiczza i Wojska Polskiego.
- 3) Tereny o dominacji **mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN)** występujące na pozostałych terenach przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa zlokalizowane zostały w obszarach:
 - a) W części centralnej i południowej strefy śródmiejskiej miasta Piaseczno (A-1) w kwartałach zabudowy:
 - Pomędzy ulicami: Jana Pawła II, Chyliczkowską, Armii Krajowej, 17-go Stycznia, Gerbera, Wojska Polskiego;
 - Pomędzy ulicami: Jana Pawła II, Kniaziewiczza, Sienkiewicza, Dworcową i torami Kolei Warszawa-Radom;
 - Pomędzy ulicami: Gerbera, 17- go Stycznia, Al. Kalin i dalej przedłużeniem Al. Kalin do torów kolei, torami kolei Warszawa – Radom, Sienkiewicza .
 - b) W strefie A-2 w północnej części miasta Piaseczno w kwartałach zabudowy:
 - Pomędzy ulicami: Puławska, Energetyczna, Mleczarka, Łabędzia;
 - Pomędzy ulicami: Geodetów, Energetyczna, wschodnimi granicami obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami UP i U.
 - c) W strefie A-3 we wschodniej części miasta Piaseczno w obszarze ograniczonym ulicami: Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno, Chyliczkowską.
 - d) W strefie A-4 w obrębie geodezyjnym Józefosław między ulicą Geodetów i kanałem rzeki Jeziorki oraz w obrębie geodezyjnym Julianów w części południowej.

Funkcje gospodarcze rozwijać się będą w formie usług komercyjnych (U), a także w formie usług komercyjnych, produkcji i składów (PU).

- 1) W strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno (strefa A-1) planuje się koncentrację usług o znaczeniu ponadlokalnym t.j. administracja publiczna, kultura, obsługa komunalna i

innych związanych z obsługą mieszkańców w rejonie śródmiejskim. Zakłada się lokalizowanie usług komercyjnych z zakresu: handlu, finansów, ubezpieczeń, gastronomii. Jednocześnie preferuje się lokalizację usług nieuciążliwych. Zakłada się, że koncentracja w/w usług będzie skupiona :

- wzdłuż ciągu ulic: Puławska-Kościuszki,
 - wokół Pl. Piłsudskiego ,
 - wokół Pl. Kisielewskiego,
 - po obydwu stronach ul. Wojska Polskiego;
 - w parterach zwartej zabudowy wszystkich ciągów ulicznych w obszarze śródmiejskim.
- 2) Tereny **usług komercyjnych** o znaczeniu ponadlokalnym, głównie handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zlokalizowane będą w strefie A-2 północnej części miasta Piaseczno wzdłuż ulicy Puławskiej oraz w części zachodniej miasta między torami kolei Warszawa – Radom i ul. Dworcową w strefie A-1 .
- 3) Tereny **usługowo- produkcyjne (PU)** zlokalizowane są w trzech obszarach:
- a) W strefie A-2 w północnej części miasta, w pasie między ul. Okulickiego i torami bocznicą kolejowej do EC Siekierki oraz w części północnej od torów bocznicą kolejowej;
 - b) W strefie A-3 i A-2 we wschodniej części miasta na wschód od ul. Armii Krajowej;
 - c) W strefie A-4 w Józefostawiu, w miejscu istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego, na południe od Kanału Jeziorki;
 - d) W strefie śródmiejskiej (A-1) w zachodniej części miasta, między torami kolei Warszawa – Radom a ul. Jarząbka.

Funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa koncentrowana będzie głównie wzdłuż doliny rzeki Jeziorki (strefa A-3) oraz rzeczki Perelki (Kanał Piaseczyński) - strefy A-1, A-3, A-4. Funkcja ta realizowana będzie w formie:

- 1) **terenów zieleni (ZP)**, gdzie utrzymuje się istniejące lokalne tereny zieleni rekreacyjnej w tym park miejski w strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno, a także wyznacza się tereny zieleni parkowej wzdłuż Kanału Jeziorki;
- 2) **terenów usług sportu, rekreacji i turystyki (UST)**, zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie rzeki Jeziorki .

IV.1.2. Zasady zagospodarowania strefy intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego (A)

IV.1.2.a. Zasady ogólne

Przyjmuje się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego opisane w rozdziałach VI i VII niniejszego Studium są integralną częścią zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

- Zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej została sklasyfikowana wg intensywności, którą można odnieść do przyjętej wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;

- Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się konieczność utworzenia w ramach własnych działki ogólnodostępnych przestrzeni wypoczynkowych w formie zieleńców osiedlowych. Ustala się zakaz zmiany funkcji dla istniejących terenów zieleni osiedlowej;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum **1,5 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w projektowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i minimum **2 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Rozwój usług – rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw będzie się odbywał zarówno na terenach przeznaczonych pod te funkcje jak i akceptuje się ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych, jak i mieszkaniowych jako lokalnych miejsc pracy;
- Usługi i działalność produkcyjno-składowa mogą być lokowane w obszarach wskazanych w studium jako obszary usługowo– produkcyjne (PU) i usługowe (U);
- W ramach koncentracji usług wskazuje się tereny pod lokalizację zespołów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m², wskazane na rysunku studium;
- Zakłada się większą intensywność zagospodarowania strefy śródmiejskiej miasta Piaseczno, przy zachowaniu skali zabudowy do obowiązujących uwarunkowań wynikających z ochrony konserwatorskiej;
- Dla usług komercyjnych dopuszczonych do realizacji w terenach mieszkaniowych postuluje się taką samą wysokość zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej w strefie śródmiejskiej preferuje się realizację usług komercyjnych związanych z obsługą mieszkańców jako wbudowanych lub wolnostojących z wymogiem dostosowania formy architektonicznej do zachowanych fragmentów XIX wiecznej zabudowy;
- Preferuje się intensyfikację zagospodarowania usługowego w parterach zwartej zabudowy wszystkich ciągów ulicznych w strefie śródmiejskiej;
- Planuje się wprowadzenie rozwoju różnych form rzemieślniczych t.j rzemiosło artystyczne, rękodzieło, tradycyjne warsztaty wytwórcze jako formy działalności związane z turystyką i promowaniem miasta Piaseczno;
- W strefie śródmiejskiej preferuje się rozszerzenie stref ruchu pieszego i dostępność ruchu rowerowego;
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Perełka) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Zakłada się ograniczenie intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych obszarów tworzących system przyrodniczy (Dolina rzeki Jeziorki);
- Zakłada się dalsze użytkowanie istniejących terenów przeznaczonych pod funkcje sportu, rekreacji i turystyki oraz urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów pod te funkcje;

- W celu realizacji infrastruktury społecznej zakłada się, poza budową nowych obiektów, możliwość rozbudowy lub przekształcenia istniejących jednostek jak również adaptację obiektów o innym przeznaczeniu;
- Jako zasadę przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych, za wyjątkiem usług publicznych i obiektów turystycznych oraz sportowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej.

IV.1.2.b. Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie A

Dla terenów o **dominacji mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)** jako funkcje towarzyszące dopuszcza się: funkcje usługowe (publiczne i komercyjne) i handlowe dla społeczności lokalnej, funkcje sportowo-wypoczynkowe o znaczeniu lokalnym, a także, w rejonie rzeki Jeziorki, o znaczeniu ponadlokalnym. Dopuszcza się także realizację funkcji wypoczynkowej w formie terenów zieleni publicznej. Jednocześnie w obszarze tym utrzymuje się istniejące tereny usługowe i produkcyjne. Dla adaptowanych terenów usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym dopuszcza się możliwość ich rozbudowy.

Dla terenów o **dominacji mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW)** jako funkcje towarzyszące dopuszcza się: funkcje usługowe (publiczne i komercyjne) o znaczeniu lokalnym i szerokiej gamie specjalizacji oraz w rejonie ulic Armii Krajowej i Okulickiego usługi komercyjne o znaczeniu ponadlokalnym (za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m²). Ponadto, dopuszcza się rozwój usług sportu i rekreacji związanych z obsługą mieszkańców. Dopuszcza się także realizację funkcji wypoczynkowej w formie terenów zieleni publicznej.

W strefie śródmiejskiej na terenach MW dopuszcza się: funkcje usługowe (publiczne i komercyjne) nieuciążliwe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, przede wszystkim: administracji, kultury, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, turystyki i finansów. Adaptuje się istniejące tereny zieleni oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej miasta.

Na terenach o **dominacji mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego (MWN)** dopuszcza się rozwój usług:

- a) W strefie A-1 pomiędzy ulicami: Kościuszki, Gerbera, Wojska Polskiego dopuszcza się rozwój usług ponadlokalnym t.j. administracja publiczna, kultura, obsługa komunalna i innych związanych z obsługą mieszkańców w rejonie śródmiejskim jak również usług komercyjnych z zakresu: handlu, finansów, ubezpieczeń, gastronomii.
- b) W strefie A-1 pomiędzy ulicami: Kniaziewicza, Sienkiewicza, Dworcową i Jana Pawła II, dopuszcza się rozwój usług komercyjnych o szerokiej gamie specjalizacji. W obszarze tym dla rozwoju ponadlokalnych usług kultury postuluje się teren dworca Grójeckiej Kolei Dojazdowej;
- c) W strefie A-1 w części południowej miasta pomiędzy ul. Sienkiewicza, Gerbera, 17-go Stycznia, a rzeką Jeziorką, gdzie preferuje się rozwój zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się rozwój usług turystyki i sportu oraz innych usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny usług oraz istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej.
- d) W strefie A-2 na północ od ulicy Energetycznej jako funkcje towarzyszące dopuszcza się usługi publiczne i komercyjne o znaczeniu lokalnym oraz funkcje usługowo-produkcyjne i tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) W strefie A-3 pomiędzy ulicami Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno, doliną rzeki Jeziorki i ulicą Chyliczkowską, gdzie

preferuje się rozwój zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się rozwój usług turystyki oraz innych usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny usług. Dla działek nr 323 i 338 obrębu 24 dopuszcza się jedynie rozwój zabudowy jednorodzinnej.

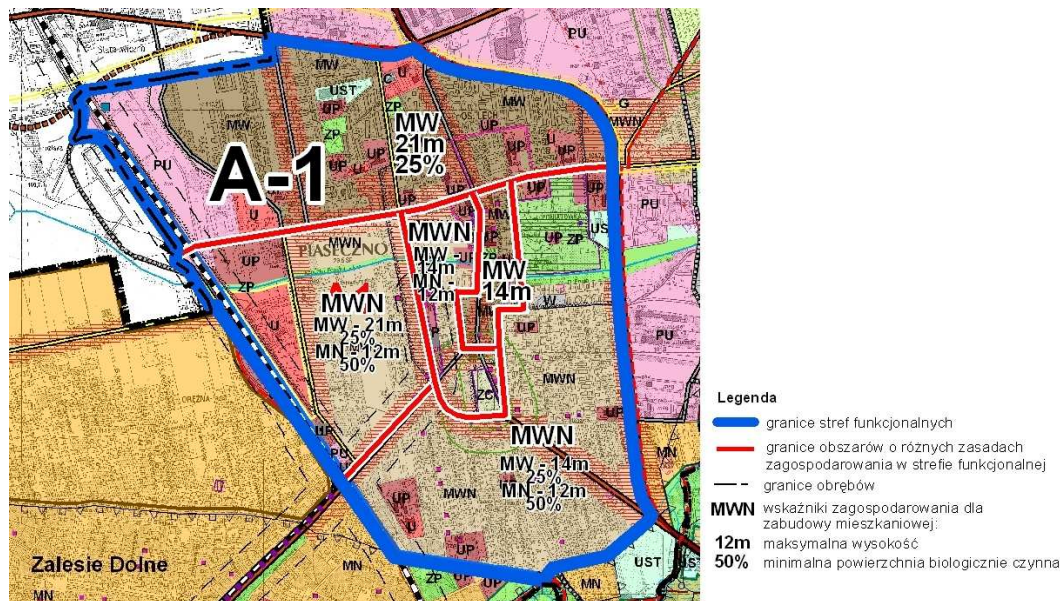
- f) w strefie A-4 obejmujących obszary obrębów geodezyjnych Józefosław i Julianów w pasie między ulicami Geodetów i Julianowską do Kanału Jeziorki dopuszcza się rozwój funkcji usługowych (publicznych i komercyjnych) i handlowych dla społeczności lokalnej. Jednocześnie w obszarze tym utrzymuje się istniejące tereny usługowe i produkcyjne. Dla adaptowanych terenów usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym dopuszcza się możliwość ich rozbudowy.

Na terenach MWN dopuszcza się także realizację funkcji wypoczynkowej w formie terenów zieleni publicznej.

Dla w/w funkcji towarzyszących, dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej, nie wyznaczonych obszarowo na rysunku studium, wskaźniki rzutujące na zasady zagospodarowania terenu należy przyjmować na poziomie równym wskaźnikom określonym dla tych funkcji w obszarach wydzielonych na rysunku studium.

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania obszarów o funkcji mieszkaniowej w strefie A:

- 1) W strefie A-1 - strefie śródmiejskiej miasta Piaseczno:



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie A-1

- a) Dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** przyjmuje się:
- Dla obszaru ograniczonego ulicami: Chyliczkowską, Jana Pawła II, Dworcową, Jarząbka, Tukanów, Mleczarską, Okulickiego, Armii Krajowej:
 - maksymalną wysokość zabudowy - **21 m**,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
 - Dla obszaru ograniczonego ulicami: Chyliczkowską, Zgoda, granicami dz. nr ew. 20 - osiedle Lech, Żeromskiego, Kilińskiego, linią wyznaczoną na poziomie

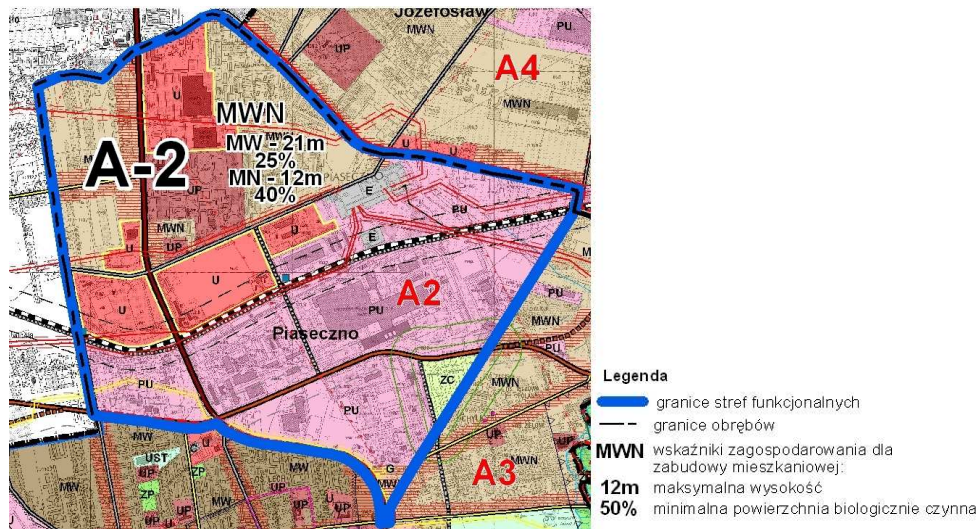
włączenia ul. Sienkiewicza do ul. Kościuszki, zachodnimi granicami działek zlokalizowanych na zachód od ul. Kościuszki, ul. Nadarzyńską oraz ul. Kościuszki.

- maksymalną wysokość zabudowy - **14 m**;

b) Dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnego (MWN)** przyjmuje się :

- W części centralnej między ulicami: Jana Pawła II, Kościuszki, Nadarzyńską, zachodnimi granicami działek zlokalizowanych na zachód od ul. Kościuszki, linią wyznaczoną na poziomie włączenia ul. Sienkiewicza do ul. Kościuszki do ul. Kilińskiego, Kilińskiego, Gerbera oraz Wojska Polskiego:
 - maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **14 m**;
 - maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**.
- W części zachodniej między ul. Wojska Polskiego, Sienkiewicza, Dworcową i Jana Pawła II:
 - maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **21 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
 - maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- W części południowo- wschodniej między ulicami: Chyliczkowską, Armii Krajowej, Al. Kalin i jej przedłużeniem do torów kolei, Sienkiewicza, Gerbera, Kilińskiego, Żeromskiego, granicami dz. nr ew. 20 - osiedle Lech oraz Zgoda:
 - maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
 - maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- w zespole urbanistycznym Starego Miasta preferuje się kształtowanie zwartych pierzei ulic z nawiązywaniem przy nowych realizacjach do XIX-wiecznej zabudowy miasta,
- zaleca się zachowanie jednorodności urbanistycznej obszaru historycznego centrum miasta i ekspozycji widokowej następujących obiektów:
 - ratusza, Rynek 11;
 - kościoła pw. Św. Anny;
 - remizy strażackiej, ul. Puławska 3;
 - dawnej łaźni, ul. Sierakowskiego 11;
 - dworku tzw. Poniatówki, przy ul. Chyliczkowskiej 20;
 - szkoły przy ul. Chyliczkowskiej 20.
- dla ulic: Zgody i Prusa preferuje się realizację zabudowy jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej;
- dla ulic: Zgody i Prusa preferuje się orientację elewacji frontowej zabudowy w kierunku Parku Miejskiego.

2) W strefie A-2 w północnej części miasta Piaseczno:

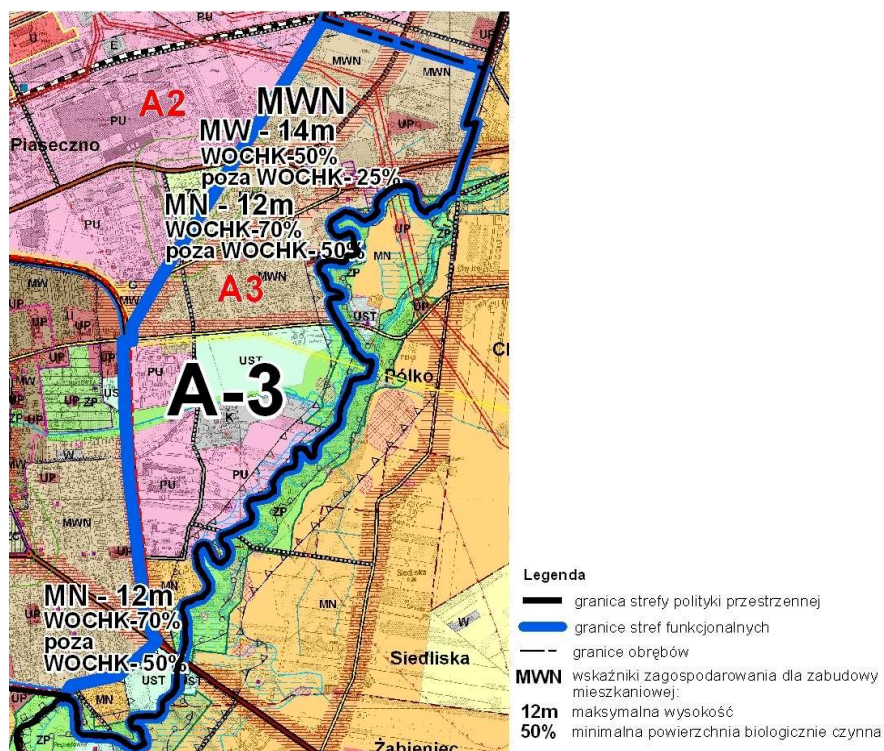


Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie A-2

a) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnego (MWN)** przyjmuje się :

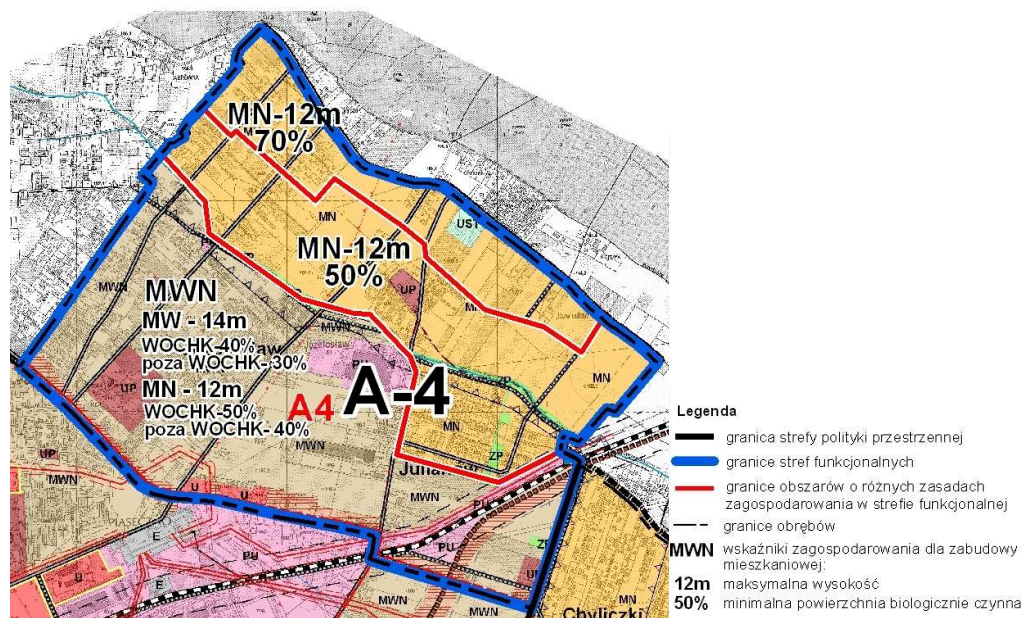
- maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **21 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**.
- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **40%**.

3) W strefie A-3 we wschodniej części miasta Piaseczno:



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie A-3

- a) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnego (MWN)** przyjmuje się:
- maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **50 %**, poza WOCHK – **25%**;
 - maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **70%**, poza WOCHK – **50%**;
- b) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**:
- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **70%**, poza WOCHK – **50%**;
- 4) **strefa A-4** została dodatkowo podzielona na trzy obszary, gdzie w miarę wzrostu odległości od granic miasta, planuje się ekstensyfikację zagospodarowania, stąd też ustalono w Studium odmienne zasady zagospodarowania:



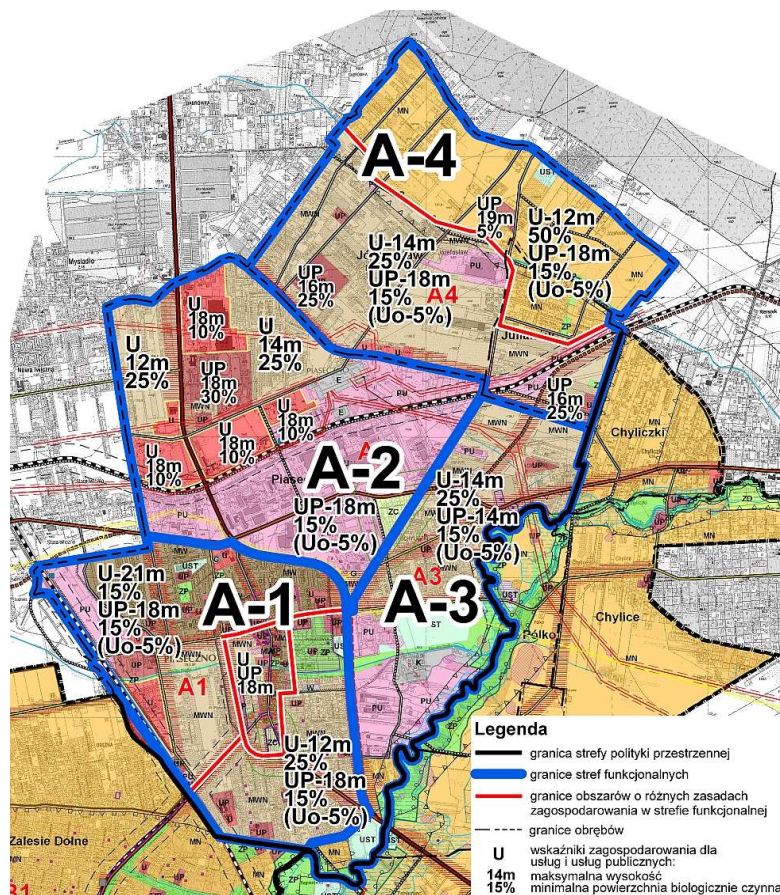
Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie A-4

- a) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnego (MWN)** w obrębach geodezyjnych Józefosław i Julianów przyjmuje się:
- maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej - **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **40%**, poza WOCHK – **30%**;
 - maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **50%**, poza WOCHK – **40%**;
- b) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** obejmującej obszary w pasie o zmiennej szerokości od 150 do 600 m od Kanalu Jeziorki w Józefosławiu oraz północnej części Julianowa przyjmuje się:
- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **50%**;

c) dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** obejmującej obszar w północnej części Józefostawia, do granicy gminy z m. Kierszek przyjmuje się:

- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOCHK – **70%**.

IV.1.2.c. Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie A



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji usługowej i usług publicznych w strefie A.

1) Dla terenów **koncentracji usług komercyjnych** oraz funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium, ustala się następujące zasady ich kształtowania :

a) W strefie śródmiejskiej A-1

- W części północno- zachodniej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **21 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **15%**;
- W części centralnej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **18 m**;
- W części południowo-wschodniej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;

b) W strefie A-2

- W części zachodniej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;

- W części wschodniej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
- c) **W strefie A-3**
- przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
- d) **W strefie A-4**
- W części południowej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;
 - W części północnej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;

Przyjęte powyżej wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej na rysunku studium funkcji usługowej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

2) Dla terenów **koncentracji usług komercyjnych (U)** przeznaczonych pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² ustala się następujące zasady ich kształtowania :

- a) Dla terenu w **strefie A-2** wzdłuż ul. Puławskiej max. wysokość zabudowy **18 m** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **10%**.
- b) Dla terenu w **strefie A-1** między ul. Dworcową i torami kolei max. wysokość zabudowy **16 m** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **20%**.
- c) Kształtowanie kubatury i formy architektonicznej w nawiązaniu do tektoniki terenu oraz kompozycji otaczającej zabudowy z dbałością o piątą elewację;
- d) Harmonijne wkomponowanie w istniejącą strukturę urbanistyczną np. poprzez dostosowanie do tradycyjnych rozwiązań elewacyjnych itp.;
- e) Zaleca się wprowadzenie dostępnej bez ograniczeń przestrzeni publicznych o charakterze placów z wkomponowaną zielenią i małą architekturą;
- f) Przyjmuje się zasadę zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki w przeznaczonych do tego celu kondygnacjach, obiektach kubaturowych lub parkingach naziemnych, przy czym dla tych ostatnich należy lokalizować miejsca postojowe w otoczeniu zieleni komponowanej.

3) Zasady zagospodarowania terenów **usług publicznych (UP)**:

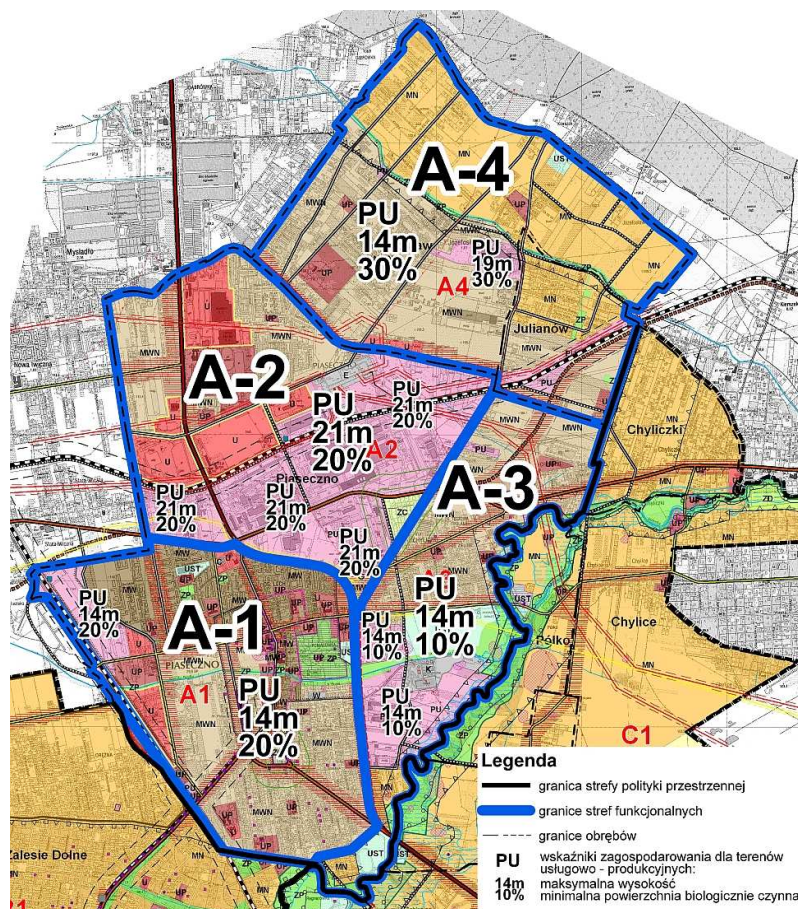
- a) **W strefie śródmiejskiej A-1** oraz w **strefach A-2 i A-4** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **18 m** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **15%**, przy czym dla terenu w części centralnej między ulicami: Jana Pawła II, Kościuszki, Nadarzyńską, zachodnimi granicami działek zlokalizowanych na zachód od ul. Kościuszki, linią wyznaczoną na poziomie włączenia ul. Sienkiewicza do ul. Kościuszki do ul. Kilińskiego, Kilińskiego, Gerbera oraz Wojska Polskiego nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- b) w **strefie A-3** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **15%**;
- c) W granicach **strefy A** dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – **5%**.

d) Zachowuje się wskaźniki zagospodarowania terenów usług publicznych UP wskazanych na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji usługowej i usług publicznych w strefie A* oraz na rysunku studium:

- W **strefie A-2** dla terenu UP - szkoła policyjna przyjmuje się max. wysokość zabudowy **18 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **30%**,
- W południowej części **strefy A-4** dla terenu UP - teren obserwatorium Politechniki Warszawskiej przyjmuje się max. wysokość zabudowy **16 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**,
- W północnej części **strefy A-4** dla terenu UP - zespół szkół publicznych w Józefosławiu przyjmuje się max. wysokość zabudowy **19 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **5%**,
- W **strefie A-4** we wschodniej części Julianowa dla terenu UP przyjmuje się max. wysokość zabudowy **16 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**,

e) Przyjęte w lit. a,b,c zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

4) Zasady zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych (PU):



Rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej w strefie A.*

- a) Dla terenów PU położonych na wschód od torów kolejowych w **strefie A-1** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **20%**,
- b) Dla terenów PU w **strefie A-2** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **21 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **20%**,
- c) Dla terenów PU w **strefie A-3** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **10%**,
- d) Dla terenów PU w **strefie A-4** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **30%**, zachowuje się wskaźniki zagospodarowania terenów usług publicznych UP – odnośnie max. wysokość zabudowy **19 m** oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – **30%**, wskazanych na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji usługowej i usług publicznych w strefie A* oraz na rysunku studium
- e) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usługowo-produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej .
- f) Dla terenów o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej w północnej części miasta w **strefie A-2**, po zachodniej i wschodniej stronie ulicy Puławskiej oraz wzdłuż ulicy Okulickiego jako funkcję usługową preferuje się usługi komercyjne o znaczeniu ponadlokalnym oraz dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą funkcję mieszkaniową. Wskazuje się przeznaczenie części terenu po zachodniej stronie ul. Puławskiej na północ od bocznic kolejowej Konstancin - Papiernia pod parking w systemie Park & Ride, związany z planowanym tutaj przystankiem kolejowym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) Dla terenów o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej w **strefie A-2** wzdłuż torów kolejowych jako funkcję usługową preferuje się usługi komercyjne o znaczeniu lokalnym - głównie handel, naprawy. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny zabudowy jedno- i wielorodzinnej;
- h) Dla terenów o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej w **strefie A-2** oraz na południe od ulicy Chyliczkowskiej w **strefie A-3** jako funkcję usługową preferuje się usługi komercyjne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą realizację urządzeń obsługi technicznej miasta (w zakresie: oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów). Jednocześnie adaptuje się istniejące w tym obszarze tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- i) Na obszarach o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej dopuszcza się lokalizację niezbędnych mieszkań funkcyjnych, nie stanowiących wyodrębnionego zespołu mieszkaniowego;
- j) Wprowadza się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnych działki;
- k) Wyklucza się możliwość lokalizowania nowych instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

- 5) Zasady zagospodarowania terenów o **funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)**, dla których postuluje się:
- a) Wprowadzenie min. **25%** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) Dostosowanie wysokości zabudowy do sąsiednich terenów mieszkaniowych za wyjątkiem obiektów sportowych;
 - c) Dla terenów UST położonych pomiędzy ulicą Chyliczkowską a oczyszczalnią ścieków w strefie A-3 preferuje się zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do **60%** i realizację pasa zieleni izolacyjnej na północ od ogrodzenia oczyszczalni oraz w miejscowości Józefosław w strefie A-4 wskazuje się min. współczynnik powierzchni biologicznie czynnej **70%**;
 - d) wprowadzenie usług uwzględniających nowe dyscypliny sportu i czynnej rekreacji t.j. urządzenia dla sportów ekstremalnych, tory rowerowe BMX, Skate – parki, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, kręgielnie itp.
 - e) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się rozwój usług gastronomii a także rozwój zabudowy mieszkaniowej dla podmiotów gospodarczych realizujących funkcję podstawową;
 - f) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usług sportu, rekreacji i turystyki, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 6) Zasady zagospodarowania pozostałych **terenów o funkcji wypoczynku i zieleni (ZP, ZC)**:
- a) Dla terenów zieleni nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji, poza funkcją obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych. Istniejącą zabudowę zagrodową i tereny rolne uważa się za dopuszczalne dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu; Wyjątek stanowi teren zabytkowego parku miejskiego, gdzie dopuszcza się jako funkcje towarzyszące usługi oświaty i kultury oraz inne usługi podnoszące atrakcyjność wypoczynkową terenu;
 - b) Wskazuje się tereny ciągów zieleni oraz parku miejskiego jako obszary rekreacyjne dla popularnych aktywności sportowych t.j jazda na rowerze, spacer, jogging, gry terenowe itp.
 - c) Dla ciągów terenów zieleni wzdłuż rzeczki Perełki (Kanał Piaseczyński) postuluje się wytworzenie ciągu spacerowego o następujących szerokościach:
 - **min. 20m** po północnej stronie koryta cieków w rejonie na wschód od ul. Dworcowej do ul. Kniaziewicza;
 - **min. 10m** po dwóch stronach cieków w rejonie na wschód od ulicy Kniaziewicza do ścisłej zabudowy śródmiejskiej na przedłużeniu ulicy Kościelnej;
 - d) Dla ciągów terenów zieleni wzdłuż rzeczki Perełki postuluje się wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - W rejonie na wschód od ul. Dworcowej do ul. Kniaziewicza **min. 25 m** po północnej stronie cieków oraz **5 m** po południowej stronie cieków;
 - W rejonie od ul. Kniaziewicza do ścisłej zabudowy śródmiejskiej na przedłużeniu ulicy Kościelnej, **po 25 m** po obu stronach cieków;

- e) Dla terenów zieleni położonych wzdłuż rzeki Jeziorki postuluje się przyjęcie min. **95%** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej;
- f) Dla Parku Miejskiego postuluje się ograniczenie nowych realizacji kubaturowych do obszaru wyspy na parkowym stawie jako odtworzenie istniejących tam obiektów, o funkcji podnoszącej atrakcyjność terenu parku;

IV.2. Strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B)

W strefie tej przewiduje się:

- Budowę drogi ekspresowej w zachodniej części strefy, wraz z dwoma węzłami komunikacyjnymi: węzeł „Złotokłos” w rejonie miejscowości Szczaki na przecięciu z drogą powiatową nr 2846W oraz węzeł „Antoninów” w rejonie miejscowości Wola Gołkowska;
- Rozwój funkcji usługowych i usługowo-produkcyjnych jako towarzyszących projektowanej drodze ekspresowej S-7;
- Rozwój funkcji ponadlokalnych w rejonach węzłów komunikacyjnych: w obrębie geodezyjnym Szczaki rozwój usług komercyjnych, a w obrębie geodezyjnym Wola Gołkowska rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych i usług komercyjnych;
- Rozwój usług komercyjnych w północnej części obrębu geodezyjnego Bobrowiec;
- Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;
- Rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej;
- Wzmocnienie systemu przyrodniczego strefy;
- Utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej na wyznaczonych obszarach.

Za rozwojem wyżej wymienionych funkcji w strefie B przemawiają:

- Przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-7 z dwoma węzłami komunikacyjnymi;
- Dobra dostępność komunikacyjna;
- Duże rezerwy terenowe w obszarach odrolnionych;
- Rozstrzygnięcia planistyczne dla rozwoju tych funkcji zapisane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Objęcie uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znacznych obszarów w granicach strefy;
- Znaczna liczba wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na grunty budowlane.

IV.2.1. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy B

Na terenie strefy B wyznaczono obszary o następujących dominujących funkcjach³⁴:

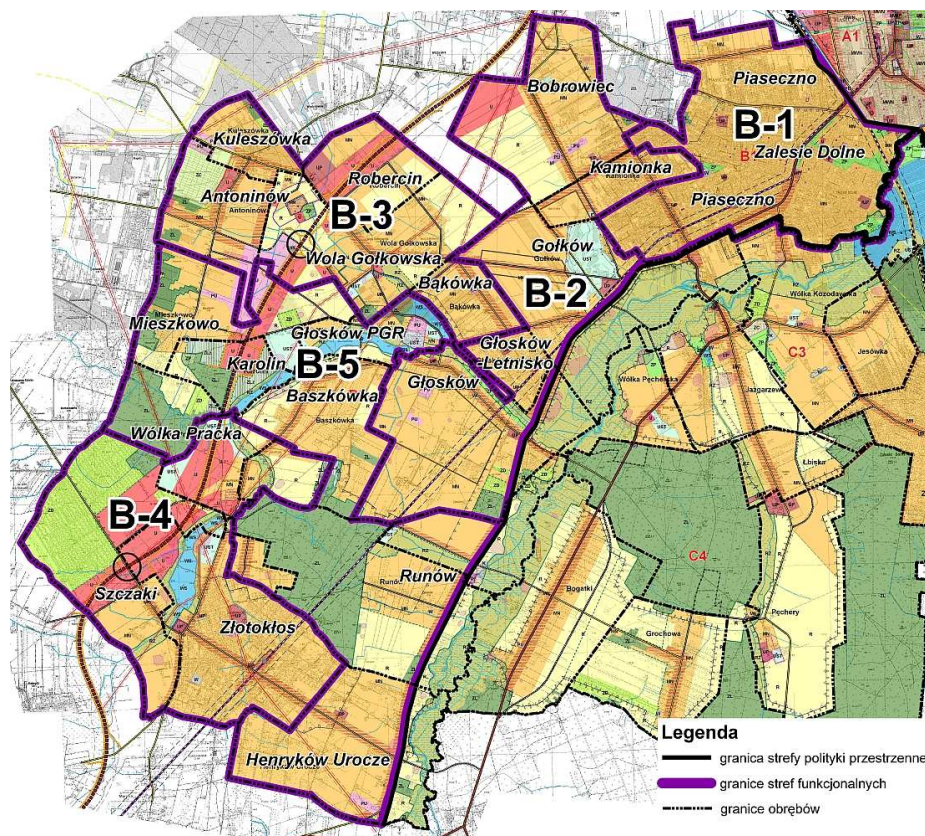
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN);
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U);
- Tereny usług publicznych (UP);

³ W nawiasach podano sygnatury literowe poszczególnych przeznaczeń terenów, zastosowane na planszy p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

⁴ Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do mpzp. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania mpzp i nie wymagają zmiany Studium.

- Tereny usługowo-produkcyjne (PU);
- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST);
- Tereny zieleni (ZP – parki i zieleńce, ZD - ogrody działkowe, ZC – cmentarze);
- Tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek - wyłączone spod zabudowy (RZ);
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R);
- Tereny lasów (ZL);
- Tereny zalesień (ZLz);
- Tereny zbiorników wodnych (WS);
- Tereny infrastruktury technicznej (W – woda, E – elektroenergetyka, K – kanalizacja).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy B wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych :



Rys. Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy B

- **B-1- Strefa miasto Piaseczno – Zalesie Dolne z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**, ograniczona od wschodu torami kolei Warszawa-Radom i ul. Al. Kalin oraz granicami administracyjnymi miasta Piaseczno;
- **B-2- Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej** obejmująca obręby geodezyjne: Bobrowiec, Kamionka, cz. Gołków, Głusków –Letnisko, cz. Głusków;

- **B-3- Strefa rozwoju funkcji usługowo produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Antoninów” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną** obejmująca obręby geodezyjne: Wola Gołkowska, Robercin, Antoninów, Bąkówka, Kuleszówka;
- **B-4 -Strefa rozwoju funkcji usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotokłós” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i ogrodami działkowymi** obejmująca obręby geodezyjne: Szczaki, Złotokłós, cz. Wólki Prackiej;
- **B-5-Strefa ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych** obejmująca obręby geodezyjne: cz. Henryków Urocz, cz. Runów, cz. Runów PGR, cz. Wólki Prackiej, Baszkówka, Mieszkowo, Głosków PGR, Karolin PGR.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy B dominują tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, które pasem o zmiennej szerokości ciągną się od granic południowo-zachodnich do granic północno-wschodnich gminy. Terenami wyraźnie wyróżniającymi się na tle terenów mieszkaniowych są:

- liniowe struktury terenów otwartych towarzyszące rzekom: Struga i Głoskówka, na które składają się: tereny wód otwartych w Złotokłosie, Karolinie PGR i Głoskowie PGR, trwałe użytki zielone z zadrzewieniami i zakrzewieniami, tereny do zalesień i lokalnie tereny turystyki, sportu i rekreacji,
- planowany przebieg drogi ekspresowej z towarzyszącymi obszarami aktywizacji gospodarczej w rejonach: Szczaki-Złotokłós, Wólka Pracka, Mieszkowo-Karolin, Wola Gołkowska-Robercin-Antoninów oraz Bobrowiec,
- wielkoobszarowe enklawy lasów w Runowie, Wólce Prackiej oraz mniejsze w Karolinie, Mieszkowie i Kuleszówce z towarzyszącymi terenami użytków rolnych, w tym terenami do zalesień planowane w sołectwach Karolin oraz Głosków PGR,
- obszarowe enklawy terenów zieleni i terenów użytków rolnych – Bobrowiec, Robercie, Wola Gołkowska, Mieszkowo, Wólka Pracka, Antoninów i Runów;
- drobnoobszarowe tereny turystyki, sportu i rekreacji w Gołkowie i Głoskowie PGR i Złotokłosie oraz usług publicznych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Rozwój **funkcji mieszkaniowej** realizowany będzie na terenie strefy B w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Zabudowę szeregową dopuszcza się, poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w następujących obszarach, wskazanych na rysunku studium:

- 1) W strefie B-1 – część miasta Piaseczno na północ od ul. Pomorskiej;
- 2) W strefie B-2 – część obszaru Bobrowca na wschód od ul. Mazowieckiej, część obszaru Kamionki na wschód od ul. Przemysłowej i pas terenów wzdłuż ulic Przemysłowa i Bobrowiecka, w Gołkowie pasy terenu wzdłuż ul. Ceramicznej, centralna część Głoskowa;
- 3) W strefie B-3 – drobnoobszarowe tereny w południowo- zachodniej części Woli Gołkowskiej.

Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się:

- usługi publiczne o znaczeniu lokalnym poza terenem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług;

- usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (z wyjątkiem Zalesia Dolnego);
- usługi komercyjne, których rozwój preferuje się wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego;
- usługi turystyki, sportu i rekreacji, z wyjątkiem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług;
- tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie);
- tereny użytków rolnych oraz lasy i zalesienia;
- adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych;
- w obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy.

Dla w/w funkcji towarzyszących, dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej - nie wyznaczonych obszarowo na rysunku studium, wskaźniki rzutujące na zasady zagospodarowania terenu należy przyjmować na poziomie równym wskaźnikom określonym dla tych funkcji w obszarach wydzielonych na rysunku studium.

Planuje się, że rozwój **usług publicznych** odbywać się będzie w wyznaczonych w Studium obszarach. Jednakże ze względu na dużą dynamikę zmian społecznych na terenie gminy Piaseczno i trudności w określeniu trendów z wystarczającym prawdopodobieństwem, dopuszcza się, w przypadku zwiększonego zapotrzebowania, rozwój usług publicznych także w strukturach mieszkaniowych. Ponadto, dopuszcza się rozwój funkcji publicznych na zabudowanych terenach usług turystyki, sportu i rekreacji wyznaczonych w obrębach geodezyjnych Głosków PGR, Złotokłós (na prawym brzegu Strugi) i Gołków Cegielnia, ze względu na możliwy wpływ tych funkcji na zachowanie lub rewitalizację historycznych założeń i obiektów. Natomiast, w przypadku zmniejszenia zapotrzebowania, dopuszcza się wykorzystanie terenów usług publicznych wskazanych na rysunku Studium pod rozwój usług komercyjnych adresowanych do społeczności lokalnej.

Rozwój **funkcji gospodarczej**, tj. usługi komercyjne i funkcje usługowo-produkcyjne planuje się rozwijać przede wszystkim w obszarach węzłów oraz jako towarzyszące planowanej drodze ekspresowej w części zachodniej strefy B. Na wyznaczonych tutaj obszarach usługi komercyjne (Szczaki-Złotokłós, Wólka Pracka, Mieszkowo-Karolin, Robercin oraz Bobrowiec) i funkcja usługowo-produkcyjna (Wola Gołkowska-Antoninów) są planowane jako przeznaczenia podstawowe. W obszarze usług komercyjnych dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze funkcji usługowo-produkcyjnej adaptuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej i jednocześnie dopuszcza się rozwój funkcji mieszkaniowej nie kolidującej z głównym przeznaczeniem.. Warunkiem koniecznym uruchomienia ww. terenów pod rozwój funkcji gospodarczych jest realizacja drogi ekspresowej i związanych z nią węzłów komunikacyjnych.

Utrzymuje się rozwój funkcji produkcyjnej w wyznaczonych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lokalizacjach.

Usługi komercyjne stanowią także funkcję towarzyszącą na obszarach mieszkalnictwa, gdzie preferuje się ich lokalizację w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium wzdłuż podstawowego układu drogowego i w rejonie przystanków Grójeckiej Kolei Dojazdowej. W terenach usług komercyjnych oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej

przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp.

Na terenach usługowo-produkcyjnych rozwijane będą funkcje gospodarcze w postaci produkcji, magazynów i składów oraz usług komercyjnych.

Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnej w terenach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Funkcja **turystyczno-rekreacyjna** realizowana będzie na terenie strefy w oparciu o atrakcyjność wypoczynkową/krajoznawczą:

- terenów otwartych dolin rzek Strugi, Głuskówki w m. Złotokłos, Wólka Pracka, Mieszkowo i Głusków PGR;
- terenów przystanków Grójeckiej Kolei Dojazdowej;
- terenu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Górki Szymona” w Zalesiu Dolnym.

Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej realizowany będzie także jako kierunek rekultywacji terenów dawnej Cegielni w Gołkowie. Ponadto, na terenie strefy wyznaczono inne obszary tej funkcji, które wynikają z obecnego przeznaczenia i użytkowania terenów, są to boiska sportowe, hotele, stajnie i ośrodki jeździeckie itd.

Dla terenów obecnie wykorzystywanych jako boiska sportowe nie planuje się rozwoju innych funkcji poza podstawową. Natomiast dopuszcza się adaptację istniejącej bazy noclegowej dla celów prowadzenia innej działalności gospodarczej – usług komercyjnych. Ponadto, funkcja turystyczna realizowana będzie także jako funkcja towarzysząca w terenach mieszkalnictwa.

Inną dopuszczalną funkcją jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych t.j. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi.

Zakłada się, że użytkowanie i zagospodarowanie obszarów podlegających ochronie możliwe jest w granicach ustalonych przepisami prawa z uwzględnieniem celów ochrony, udostępnienia ich walorów i potrzeby promocji. Planuje się utrzymanie i kształtowanie terenów zieleni t.j. parki i zieleńce oraz zapewnienie dostępności terenów zieleni rekreacyjnej. Pozostawia się funkcje ogrodów działkowych jak również utrzymuje się istniejące tereny cmentarzy, wskazanych na rysunku. studium. Nie przewiduje się rozwoju funkcji towarzyszących na wydzielonych działkach, poza funkcją obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych i nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia wskazanych w Studium terenów zieleni na inne cele. Dopuszcza się użytkowanie terenów zieleni jako tereny rolne.

Na terenach **wód otwartych** dopuszcza się następujące użytkowanie: rybactwo śródlądowe, retencja wód powierzchniowych oraz rekreacja.

Na terenach **trwałych użytków zielonych** planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się adaptację tych terenów do funkcji rekreacyjnej poprzez np. realizację ciągów pieszych, rowerowych, konnych, przy założeniu, że w/w realizacje nie kłóć się z celem ochrony.

Na terenach **użytków rolnych**, które znajdują się w systemie przyrodniczym, czyli w rejonie stawów w dolinie rzeki Głuskówki dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych i nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji towarzyszących.

Na terenach pozostałych użytków rolnych, które znajdują się poza systemem przyrodniczym, w Bobrowcu, Robercinie, Woli Gołkowskiej, Wólce Prackiej, Baszkówce, Runowie i Mieszkowie dopuszcza się, oprócz rolniczego wykorzystania, zalesienia i rozwój zabudowy zagrodowej jako funkcji uzupełniającej związanej z obsługą terenów rolnych przy min. wielkości gospodarstwa rolnego powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyjątek stanowią pozostałe użytki rolne znajdujące w obszarach wspomagających system przyrodniczy, które zostały wyznaczone na rysunku Studium, gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyklucza się użytkowanie terenów rolnych na cele inne niż wymienione powyżej.

Na **terenach lasów** planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się ich adaptację do funkcji rekreacyjnej. Ponadto, dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie leśnego wykorzystania terenu (tj. zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej i ochrony przyrody).

W Studium wyznacza się **tereny zalesień**: na północ od stawów w dolinie rzeki Głóskówki, w rejonie obrębów geodezyjnych Karolin PGR i Głósków PGR oraz w Baszkówce.

IV.2.2. Zasady zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B)

IV.2.2.a. Zasady ogólne

Przyjmuje się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego opisane w rozdziałach VI i VII niniejszego Studium są integralną częścią zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów.

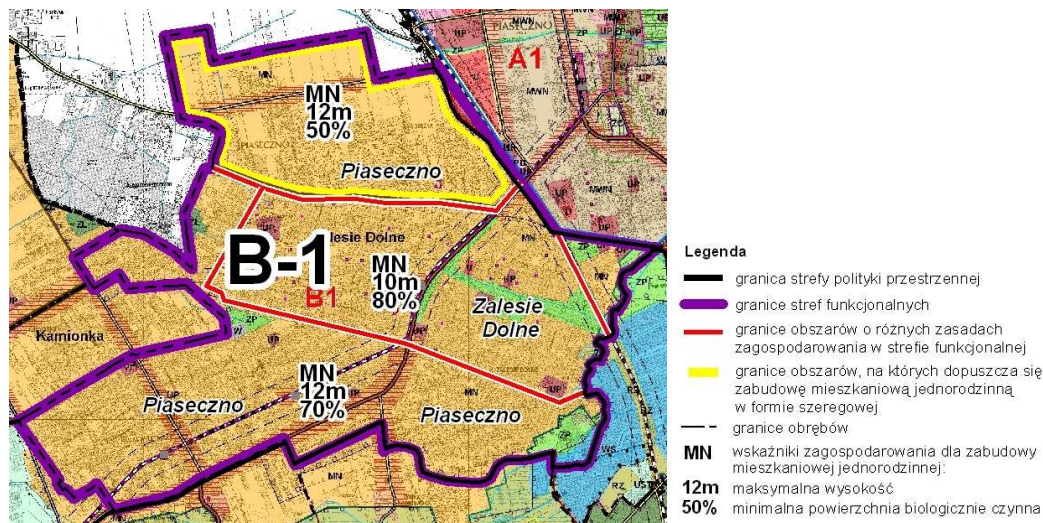
Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

- Zwiększenie intensywności zagospodarowania obszarów mieszkaniowych położonych na zachód od strefy A tj. zachodniej części miasta Piaseczna, Bobrowca, Kamionki, Gołkowa, w celu ograniczenia presji inwestycyjnej na tereny strefy C;
- Zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:
 - o kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie B-1 obejmującej część miasta Piaseczno – Zalesie Dolne;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem szeregowej w obrębach geodezyjnych: Bobrowiec, Kamionka, Gołków, Głósków–Letnisko oraz Głósków w strefie B-2;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej towarzyszącej funkcji usługowo-produkcyjnej i usług komercyjnych w rejonie węzła komunikacyjnego Antoninów w obrębach geodezyjnych: Wola Gołkowska, Robercin, Bąkówka, Antoninów oraz Kuleszówka w strefie B-3;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej towarzyszącej funkcji usług komercyjnych w rejonie węzła komunikacyjnego Złotokłós w obrębach geodezyjnych: Szczaki, Złotokłós oraz części Wólki Prackiej w strefie B-4;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej w otoczeniu enklaw leśnych i terenów użytków rolnych w obrębach geodezyjnych: Mieszkowo, Baszkówka, Runów, PGR Runów, części Wólki Prackiej i części Henryków Urocze w strefie B-5;

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

IV.2.2.b. Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie B

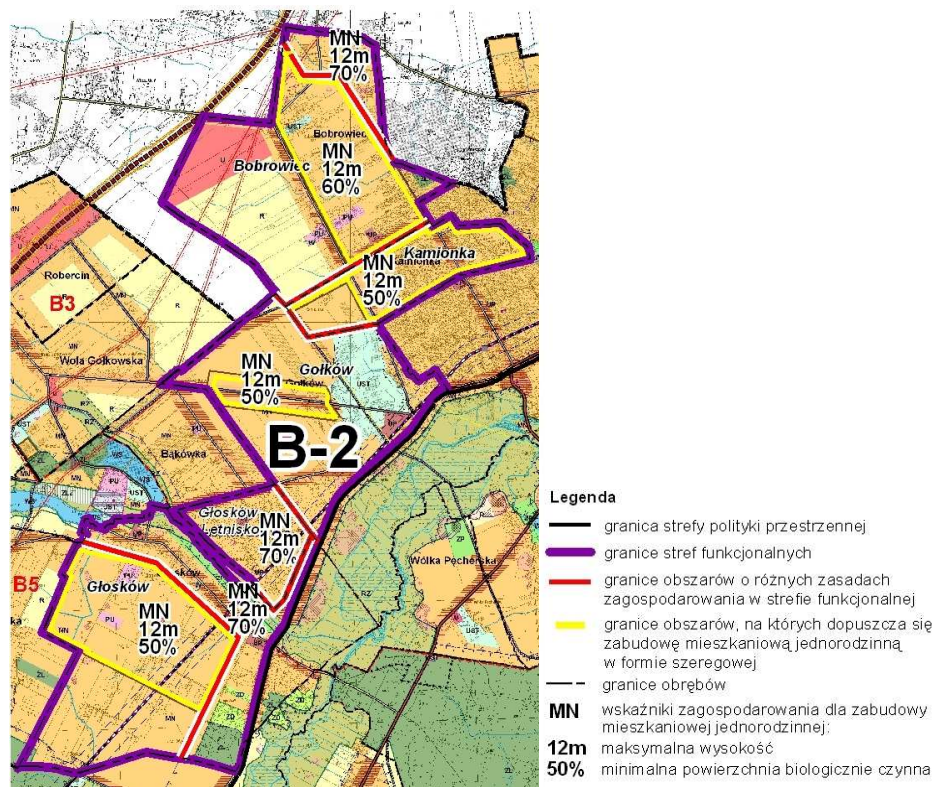
1) **Strefa B-1** Strefa miasto Piaseczno – Zalesie Dolne z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla której przyjmuje się :



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-1

- W **Zalesiu Dolnym**, czyli pomiędzy ulicami: Pomorską i Stołeczną, linią kolei radomskiej, rzeką Jeziorką, ul. Graniczną, Redutową, Okreźną oraz ul. Konopnickiej:
 - maksymalną wysokość zabudowy - **10 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **80%**;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko w formie wolnostojącej.
- W części **miasta Piaseczno** na północ od ul. Pomorskiej :
 - maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej poza WOCHK w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-1* oraz na rysunku studium.
- Dla pozostałych terenów **miasta Piaseczno**:
 - maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

2) **Strefa B-2** - Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej w granicach gminy Piaseczno jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej, dla której przyjmuje się :



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

a) W obrębie geodezyjnym **Bobrowiec** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **60%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej poza WOCHK w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2* oraz na rysunku studium.

b) W obrębach geodezyjnych **Kamionka i Gołków** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2* oraz na rysunku studium.

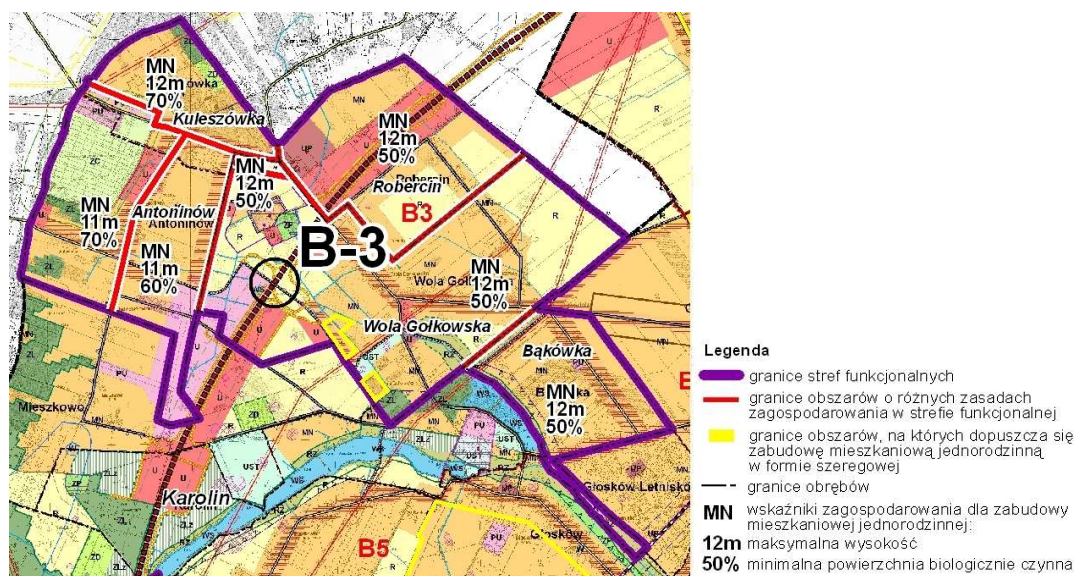
c) W obrębie geodezyjnym **Głusków – Letnisko** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

d) W obrębie geodezyjnym **Głusków**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej poza WOCHK w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2* oraz na rysunku studium.

3) **Strefa B-3** - Strefa rozwoju funkcji usługowo produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Antoninów” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną dla której przyjmuje się :



Rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-3*

a) W obrębie geodezyjnym **Wola Gołkowska** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-3* oraz na rysunku Studium.

b) W obrębach geodezyjnych **Robercin i Bąkówka** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- Zachowanie zabudowy wielorodzinnej w Bąkówce o maksymalnej wysokości **12 m** i minimalnym wskaźniku biologicznie czynnej – **50%** .

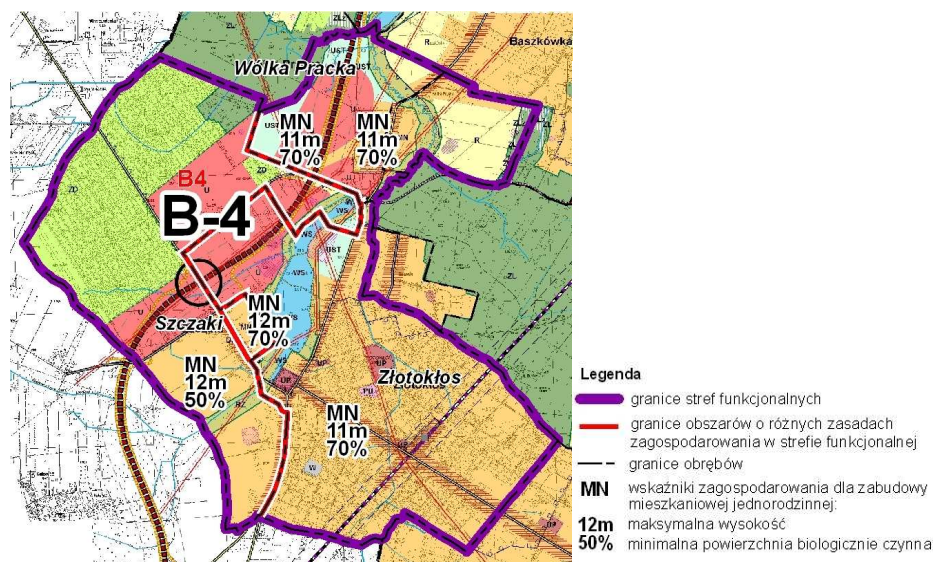
c) W obrębie geodezyjnym **Antoninów**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **60%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

d) W obrębie geodezyjnym **Kuleszówka** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

4) **Strefa B-4** - Strefa rozwoju funkcji usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotokłós” z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i ogrodami działkowymi dla której przyjmuje się :

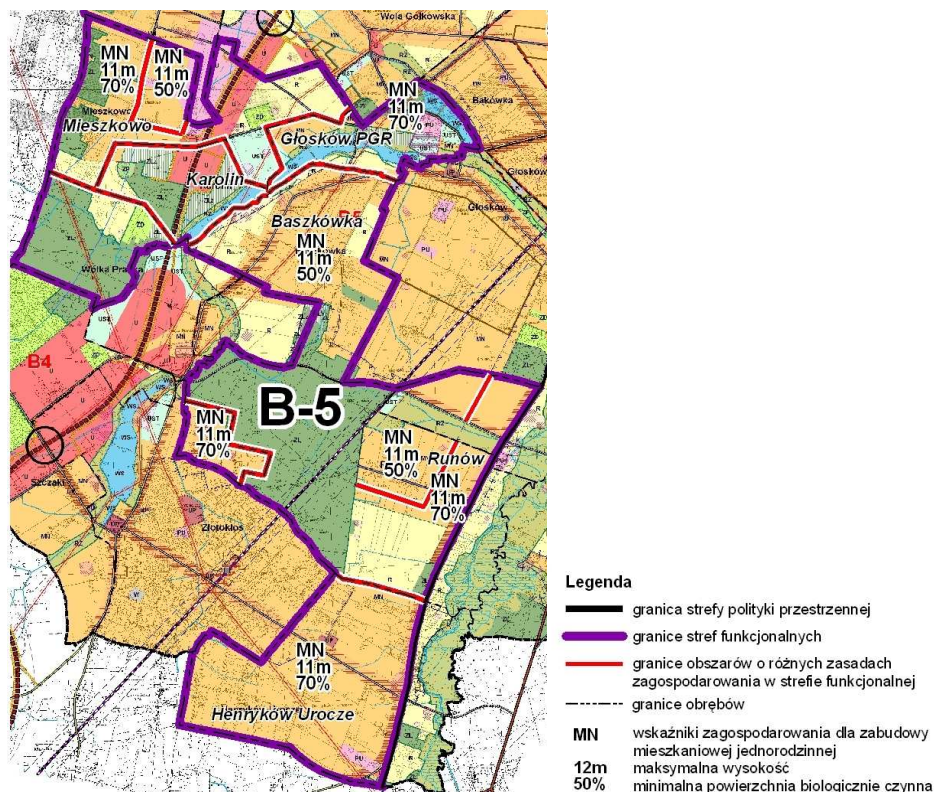


Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-4.

a) W obrębie geodezyjnym **Szczaki** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;

- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- b) W obrębach geodezyjnych **Złotokłos i Wólka Pracka** :
- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 5) **Strefa B-5** - ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych dla której przyjmuje się :



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-5.

- a) W obrębach geodezyjnych **Mieszkowo i Baszkówka** :
- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- b) W obrębach geodezyjnych **Runów, PGR Runów** :
- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

c) W obrębach geodezyjnych **Wólka Pracka, Henryków Uroczę, Głusków PGR, Karolin PGR:**

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej — **70%**;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

IV.2.2.c. Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie B

1) Zasady zagospodarowania **terenów o funkcji usługowo–produkcyjnej (PU) związanej z przebiegiem drogi ekspresowej :**

- a) Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów, jednocześnie postuluje się wyłączenie lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- b) Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- c) Dla terenów usługowo-produkcyjnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości w granicach własnej działki;
- d) Postuluje się wprowadzenie min. **30% -ego** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

2) Zasady zagospodarowania pozostałych **terenów o funkcji usługowo-produkcyjnych (PU):**

- a) Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, jednocześnie wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- b) Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- c) Postuluje się wprowadzenie min. **30% -ego** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej;
- d) Postuluje się ograniczenie wysokości dla nowo realizowanych obiektów do wysokości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach;
- e) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usługowo- produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

3) Zasady zagospodarowania terenów **koncentracji usług komercyjnych (U):**

- a) Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- b) Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- c) Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;

- d) Preferuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **40%** – w WOCHK, poza WOCHK min. **30%**;
 - e) Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych
 - f) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 4) Zasady zagospodarowania **terenów usług publicznych (UP)**:
- a) Preferuje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
 - b) Preferuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **50%**;
 - c) Dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – **5%**;
 - d) Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.
 - e) Preferuje się zabezpieczenie miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt;
 - f) Dopuszcza się usługi komercyjne;
 - g) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 5) Zasady zagospodarowania **terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)**, dla których postuluje się:
- a) Wprowadzenie min. **50%** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej oraz min. **60%** współczynnika powierzchni biologicznie dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie strefy przyrodniczej;
 - b) Dostosowanie wysokości zabudowy do sąsiednich terenów mieszkaniowych za wyjątkiem obiektów sportowych, których realizację dopuszcza się w formie dominant przestrzennych, w przypadku gdy na terenie nie znajdują się obiekty o wartości historycznej lub zabytkowej;
 - c) W przypadku zlokalizowania na terenie obiektów historycznych lub zabytkowych nakazuje się dostosowanie do nich formy architektonicznej nowych realizacji;
 - d) Dopuszczenie wprowadzenia usług uwzględniających nowe dyscypliny sportu i czynnej rekreacji t.j. urządzenia dla sportów ekstremalnych, tory rowerowe BMX, Skate – parki, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, kręgielnie itp.
 - e) Jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się rozwój usług gastronomii, a także rozwój zabudowy mieszkaniowej dla podmiotów gospodarczych realizujących funkcję podstawową;

- f) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji turystyki, sportu i rekreacji, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej
- 6) Zasady zagospodarowania pozostałych **terenów wypoczynku i zieleni (ZP, ZD, ZC)**:
- a) Ustala się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej – **90%** dla terenów parków, jednocześnie postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych, przy czym dla terenów położonych w dolinie Głuskówki postuluje się wykluczenie zwartych masywów drzew;
 - b) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów ogrodów działkowych wskazanych na rysunku Studium, jednocześnie nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na tereny budowlane;
 - c) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy.
- 7) Zasady zagospodarowania **trwałych użytków zielonych (RZ)**:
- a) Preferuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - b) Preferuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy;
 - c) Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne;
 - d) Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych;
- 8) Zasady zagospodarowania **terenów pozostałych użytków rolnych (R)**:
- a) Zachowuje się funkcje użytków rolnych na obszarach wskazanych na rysunku studium, stanowiących otwartą przestrzeń rolniczą lub z uwagi na potrzebę ochrony przyrody i krajobrazu;
 - b) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno);
 - c) Preferuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziale IV.2.2.b;
 - d) Wyklucza się użytkowanie terenów niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym w tym między innymi na cele wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów;
 - e) Wyklucza się z zabudowy tereny narażone na osuwanie się mas ziemi w sołectwie Henryków Urocz, gdzie postuluje się wprowadzenie glebochronnych nasadzeń;
- 9) Zasady zagospodarowania **terenów lasów (ZL)**:
- a) Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - b) Dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego (np.: ścieżki rowerowe, miejsca piknikowe itd.).

IV.3. Strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych (C)

W strefie C przewiduje się:

- Rozwój funkcji mieszkaniowej,
- Rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej w oparciu o tereny w sąsiedztwie rzeki Jeziorki i obszary Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- Utrzymanie i rozwój usług publicznych w obecnych i nowych lokalizacjach oraz w oparciu o obiekty wykorzystywane dawniej na te cele,
- Utrzymanie i rozwój usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (w rejonie drogi krajowej nr 79).

Za rozwojem wyżej wymienionych funkcji w strefie C przemawiają:

- Znaczny udział lasów w zagospodarowaniu przestrzennym;
- Występowanie znacznych powierzchni sztucznych zbiorników wodnych;
- Kameralny charakter enklaw śródleśnych;
- Istniejące zainwestowanie turystyczne;
- Dobra dostępność komunikacyjna;
- Duża zmienność walorów krajobrazowych;
- Rozstrzygnięcia planistyczne dla rozwoju tych funkcji zapisane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

IV.3.1. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy C

Na terenie strefy C wyznaczono obszary o następujących dominujących funkcjach⁵⁶:

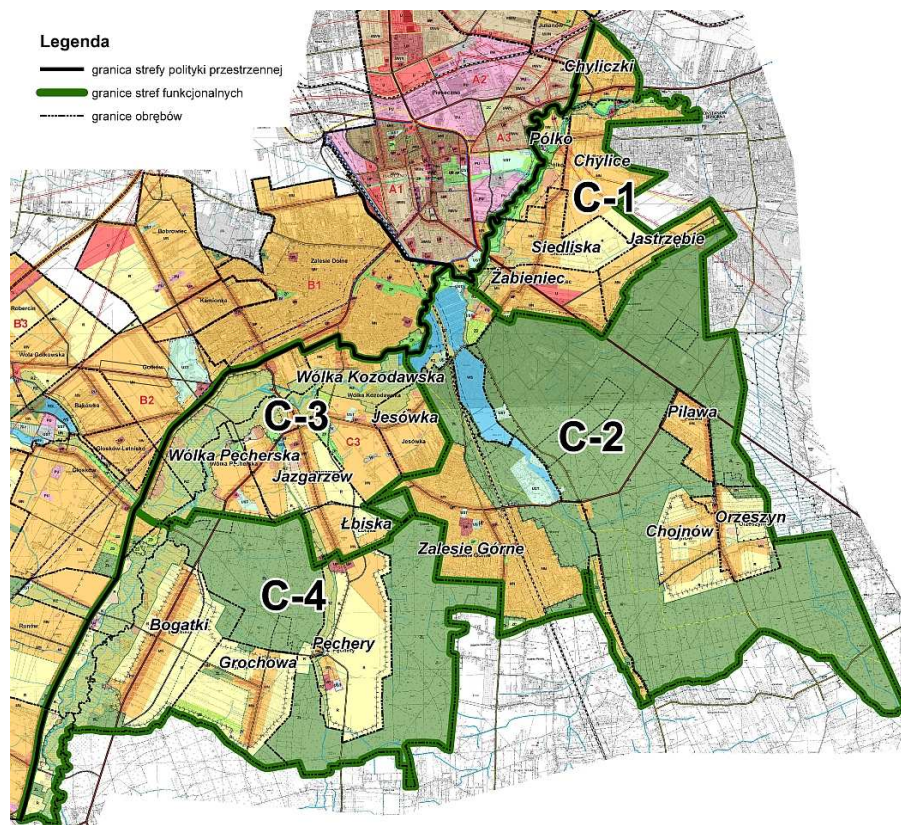
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN);
- Tereny usług publicznych (UP);
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U);
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU);
- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST);
- Tereny zieleni (ZP – parki i zieleńce, ZD - ogrody działkowe, ZC – cmentarze);
- Tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek -wyłączone spod zabudowy (RZ);
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R);
- Tereny lasów (ZL);

⁵ W nawiasach podano sygnatury literowe poszczególnych przeznaczeń terenów, zastosowane na planszy p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

⁶ Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do mpzp. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania mpzp i nie wymagają zmiany Studium.

- Tereny zbiorników wodnych (WS);
- Tereny infrastruktury technicznej (W- woda, K – kanalizacja).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy C wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych :



Rys. Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

- **C-1 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie dróg krajowej nr 79 oraz wojewódzkiej 722 obejmująca obręby geodezyjne:** Chyliczki, Pólko, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec;
- **C-2 Strefa koncentracji usług rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec i lasami Chojnowskimi oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych obejmująca obręby geodezyjne:** Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki;
- **C-3 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych,** obejmująca obręby geodezyjne: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska, cz. m. Gołków, cz. m. Głosków;
- **C-4 Strefa zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej** obejmująca obręby geodezyjne: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery, cz. m. Runów i Runów PGR oraz cz. m. Henryków Urocz.

W strefie C dominują tereny otwarte tj. tereny lasów oraz tereny rolnicze, szczególnie trwałe użytki zielone z zakrzewieniami i zadrzewieniami w dolinach rzek oraz tereny zieleni.

Tereny lasów tworzą dwa kompleksy:

- 1) W części zachodniej - strefa C-4 w granicach obrębu geodezyjnego Pęczery;
- 2) W części wschodniej strefa C-2 w granicach obrębów geodezyjnych Chojnów i Zalesie Górne;

Na terenach lasów planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się ich adaptację do funkcji rekreacyjnej. Ponadto, dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie leśnego wykorzystania terenu (tj. zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej i ochrony przyrody).

Tereny trwałych użytków zielonych i tereny zieleni stanowią pas przy północno-zachodniej granicy strefy, bowiem cała znajdująca się w gminie dolina Jeziorki została włączona w obszar tej strefy.

Planuje się znaczny przestrzenny rozwój terenów zieleni w oparciu o dolinę rzeki Jeziorki i jej dopływów oraz tereny sąsiednie, charakteryzujące się płytkim zaleganiem wód gruntowych. Dla terenów zieleni dopuszcza się rozwój funkcji obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych.

Na terenach trwałych użytków zielonych planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się adaptację tych terenów do funkcji rekreacyjnej.

Tereny pozostałych użytków rolnych stanowią :

- 1) Ciągi terenów w obszarze Pęczery, Łbiska PGR -Łbiska- Jazgarzew;
- 2) Enklawy w rejonach: Bogatki-Grochowa (w południowo-zachodniej części strefy) oraz Chojnów – Orzeszyn (w południowo-wschodniej części strefy) oraz Siedliska-Chylice (w północno-wschodniej części strefy).

Na terenach pozostałych użytków rolnych, które znajdują się w systemie przyrodniczym, dopuszcza się dolesienie gruntów rolnych i nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji towarzyszących.

Na terenach pozostałych użytków rolnych położonych poza granicami systemu przyrodniczego oprócz rolniczego wykorzystania dopuszcza się dolesienia i zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu oraz adaptację do funkcji rekreacyjnej. Lokalizację nowej zabudowy zagrodowej dopuszcza się dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyjątek stanowią pozostałe użytki rolne znajdujące w obszarach wspomagających system przyrodniczy, które zostały wyznaczone na rysunku Studium, gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyklucza się użytkowanie terenów rolnych na cele inne niż wymienione powyżej .

Pomiędzy terenami otwartymi planuje się rozwój **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, która tworzy enklawy lub większe zwarte obszary. Do enklaw należy zaliczyć:

- 1) Chojnów-Orzeszyn,
- 2) Pilawa;
- 3) Nowinki, Grochowa-Bogatki,
- 4) Pęczery Łbiska PGR.

Natomiast obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej to:

- 1) Wólka Pęcherska-Jazgarzew,
- 2) Łbiska-Jazgarzew,
- 3) Wólka Kozodawska-Jesówka-Zalesie Górne
- 4) Żabieniec-Jastrzębie-Siedliska-Pólko -Chylice -Chyliczki.

Planuje się, że zabudowa jednorodzinna występować będzie jedynie w formie zabudowy wolnostojącej z dopuszczeniem bliźniaczej. Preferuje się ekstensywny charakter zabudowy. Dla terenów mieszkaniowych w strefie C istotne jest wprowadzenie możliwości rozwoju nowych i adaptacji istniejących realizacji dla celów obsługi ruchu wypoczynkowego.

Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) Usługi publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- 2) Usługi komercyjne o znaczeniu lokalnym, za wyjątkiem preferowanych obszarów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych wzdłuż drogi krajowej nr 79, gdzie dopuszcza się lokalizację także o znaczeniu ponadlokalnym
- 3) usługi turystyki, sportu i rekreacji;
- 4) tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie);
- 5) tereny użytków rolnych oraz lasy ;
- 6) adaptacje terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych;
- 7) realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy w obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Dla w/w funkcji towarzyszących, dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej - nie oznaczonych na rysunku studium, wskaźniki rzutujące na zasady zagospodarowania terenu należy przyjmować na poziomie równym wskaźnikom określonym dla tych funkcji w obszarach wydzielonych na rysunku studium.

Na terenach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, biur itp.

Istotnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej strefy C są **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe** związane z obsługą ponadlokalnego ruchu wypoczynkowego.

Funkcja wypoczynkowa realizowana jest w wydzielonych w Studium obszarach w formie terenów turystyki, sportu i rekreacji oraz terenów zieleni. Jednocześnie dopuszcza się rozwój tej funkcji na wszystkich pozostałych terenach strefy tj: na terenach lasów, terenach zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, terenach rolniczych, wód otwartych i w terenach mieszkalnictwa.

W obszarach tych dopuszczalną funkcją jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych t.j rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi.

Obszarami wspierającymi obsługę ruchu wypoczynkowego będą: Chojnów-Orzeszyn oraz Bogatki-Grochowa.

Planuje się, że centrum usług wypoczynkowych stanowić będzie „Park Zalesie”⁷, w skład którego wchodzi teren usług sportu turystyki i rekreacji, tereny lasów, trwałych użytków zielonych i zbiorniki wodne. W Studium obszar ten wyznacza się jako preferowany rejon koncentracji terenowych urządzeń wypoczynkowych. Na terenie „Parku Zalesie” realizacja zabudowy kubaturowej związanej z obsługą ruchu wypoczynkowego dopuszczona jest jedynie w obszarach wyznaczonych w Studium jako tereny „usług turystyki, sportu i rekreacji” (UST). Na pozostałych tj. ww. terenach otwartych w granicach planowanego „Parku Zalesie”, dopuszcza się jedynie realizację terenowych urządzeń wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych z wykluczeniem realizacji obiektów kubaturowych.

Na wydzielonych w Studium terenach usług turystyki, sportu i rekreacji dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektów jako funkcję uzupełniającą funkcję podstawową.

Na terenach **wód otwartych** dopuszcza się następujące użytkowanie: rybactwo śródlądowe, retencja wód powierzchniowych oraz rekreacja.

IV.3.2. Zasady zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C)

IV.3.2.a. Zasady ogólne

Przyjmuje się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego opisane w rozdziałach VI i VII niniejszego Studium są integralną częścią zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

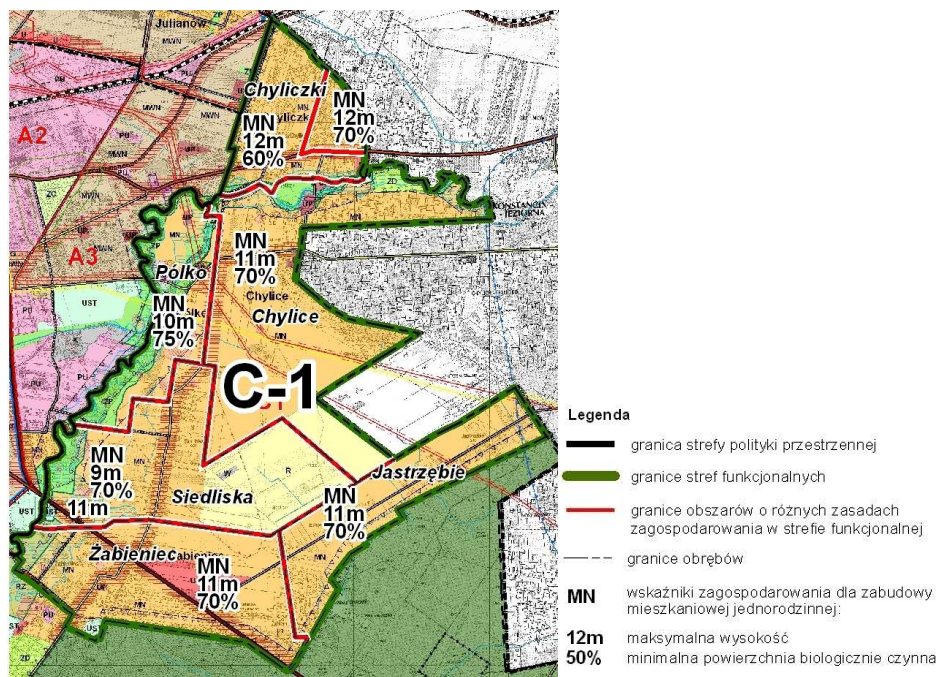
- Uznaje się formy ochrony prawnej jakiej poddane są obiekty i obszary o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego lub są postulowane do objęcia tą ochroną. Działania ochronne wynikające z tych form stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów;
- Zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- Ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;
- Zachowanie jako terenów wyłączonych spod zabudowy terenów rolniczych, za wyjątkiem terenów pozostałych użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- Ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOChK;
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Zielona) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Wyklucza się możliwość sytuowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, których lokalizację preferuje się poza obszarem CHPK i strefą ekologiczną WOChK;
- Zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:

⁷ „Park Zalesie” w niniejszym Studium rozumiany jest jako nazwa własna a nie jako przeznaczenie terenu (tereny zieleni)

- kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie C-1 w obrębach geodezyjnych: Chyliczki, Pólko PGR, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec wraz z usługami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym przewidzianymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79;
- rozwój funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych: Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki w strefie C-2;
- rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów chronionych w obrębach geodezyjnych: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska w strefie C-3;
- Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery w strefie C-4 ;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum **2 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego , uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Preferuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne;
- Dla adaptowanych terenów **funkcji usługowo-produkcyjnej** w obszarach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- Funkcja turystyki, sportu i rekreacji rozwijana będzie:
 - w obszarze stawów na rzece Zielonej w rejonie Zalesia Górnego i Żabieńca IRS, przewidzianym jako koncentracja lokalnych i ponadlokalnych usług turystyczno-rekreacyjnych związanych ze sportami wodnymi, wypoczynkiem indywidualnym, rekreacją na świeżym powietrzu, agroturystyką wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
 - wzdłuż doliny rzeki Jeziorki, jako tereny popularnej aktywności sportowej t.j spacer, jogging, jazda na rowerze, gry terenowe, plażowanie , piknikowanie itp.;
 - oraz w enklawach śródleśnych Grochowa, Bogatki, Orzeszyn, Chojnów, Pilawa przewidzianych pod rozwój agroturystyki.

IV.3.2.b. Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C

1) **Strefa C-1** - rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79 oraz drogi wojewódzkiej nr 722, dla której przyjmuje się :



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-1.

a) W obrębie geodezyjnym **Chyliczki**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **60%** poza WOCHK, – **70%** w WOCHK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

b) W obrębach geodezyjnych **Chylice, Jastrzębie, Żabieniec**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

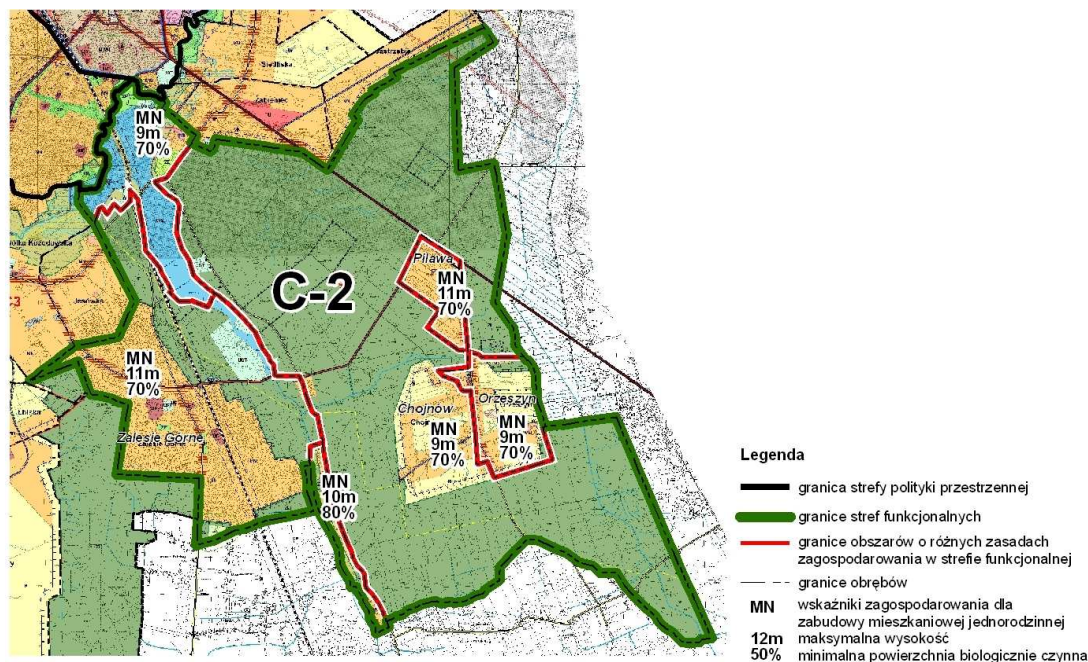
c) W obrębie geodezyjnym **Siedliska**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, w sąsiedztwie drogi nr **79 - 11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

d) W obrębie geodezyjnym **Pólko PGR**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **10 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **75%**;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

- 2) **Strefa C-2** - koncentracji usług rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec i lasami Chojnowskimi oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej w enklawach śródlęsnych, dla której przyjmuje się :



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

a) W obrębach geodezyjnych **Zalesie Górne i Pilawa**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

b) W obrębach geodezyjnych **Chojnow i Orzeszyn**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

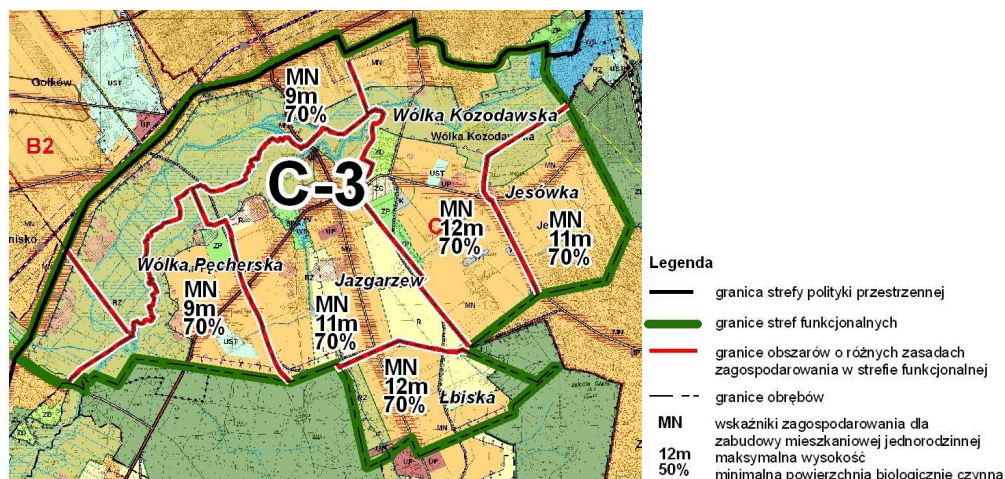
c) W obrębie geodezyjnym **Nowinki**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **10 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **80%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

d) W obrębie geodezyjnym **Żabieniec IRS** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- Zachowanie zabudowy wielorodzinnej o maksymalnej wysokości **11 m** i minimalnym wskaźniku biologicznie czynnej – **50%**.

3) **Strefa C-3** - rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych, dla której przyjmuje się :



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-3

a) W obrębach geodezyjnych **Wólka Kozodawska i Łbiska**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

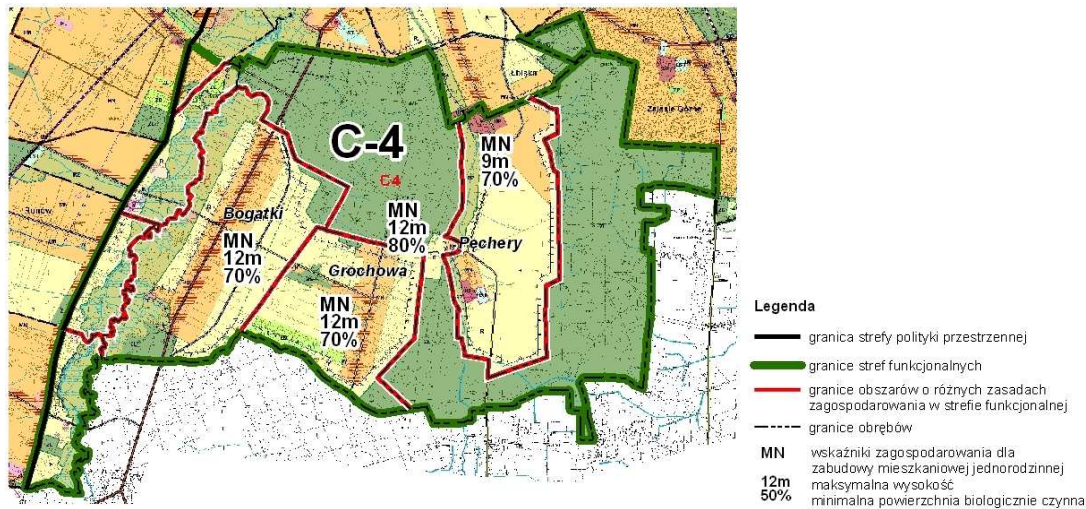
b) W obrębach geodezyjnych **Jazgarzew i Jesówka** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

c) W obrębach geodezyjnych **Gólków i Wólka Pęcherska** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

- 4) **Strefa C-4** - zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dla której przyjmuje się;



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-4

a) W obrębie geodezyjnym **Bogatki**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

b) W obrębie geodezyjnym **Grochowa**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**, w granicach **CHPK** maksymalną wysokość zabudowy - **8 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **80%**
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, poza granicami **CHPK** i otuliny dopuszczenie w formie bliźniaczej;

c) W obrębie geodezyjnym **Pęchery Łbiska PGR**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

IV.3.2.c. Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C

1) Zasady zagospodarowania **terenów usług publicznych (UP)**:

- a) Preferuje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
- b) Preferuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **50%**;

- c) Dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – **5%**;
 - d) Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.
 - e) Preferuje się zabezpieczenie miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt;
 - f) Przyjęte powyżej wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej na rysunku studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej .
- 2) Zasady zagospodarowania **terenów usługowo-produkcyjnych (PU)**:
- a) Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, jednocześnie wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
 - b) Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
 - c) Postuluje się wprowadzenie min. **30% -ego** współczynnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - d) Postuluje się ograniczenie wysokości dla nowo realizowanych obiektów do wysokości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach;
 - e) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usługowo- produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów **koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych**:
- a) Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
 - b) Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
 - c) Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej postuluje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
 - d) Preferuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **40%** - w WOCHK , poza WOCHK min. **30%**;
 - e) Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych
- 4) Zasady zagospodarowania **terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)**:
- a) Na etapie sporządzania planu dla obszaru Parku Zalesie w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych w Zalesiu Górnym i Żabieniec IRS dokonania szczegółowych analiz przestrzennych, a następnie ustalenia w mpzp zasad zagospodarowania terenu;
 - b) W działaniach planistycznych dotyczących Parku Zalesie należy utrzymać kontrolę między zachowaniem chronionych prawnie zasobów przyrodniczych a nowym zainwestowaniem terenu;

- c) W przypadku zlokalizowania na terenie obiektów historycznych lub zabytkowych dostosowanie do nich formy architektonicznej nowych realizacji,
 - d) Dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnych wymagających odpowiednich zabezpieczeń dla użytkowników (ośrodki jeździeckie, kąpieliska itp.) na zasadach komercyjnych na terenach komunalnych lub prywatnych;
 - e) Dopuszcza się wprowadzenie usług uwzględniających nowe dyscypliny sportu i czynnej rekreacji t.j. urządzenia dla sportów ekstremalnych, tory rowerowe BMX, Skate – parki, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, kręgielnie itp
 - f) Dla terenów UST tworzących enklawy w zabudowie mieszkaniowej postuluje się przyjęcie zasad określonych dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem ograniczeń wysokości dla obiektów sportowych, których realizację dopuszcza się w formie dominant przestrzennych oraz wprowadzenie min. **60 %** współczynnika powierzchni biologicznie;
 - g) Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów;
 - h) Przyjęte powyżej zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla nie wyznaczonej obszarowo na rysunku studium funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 5) Zasady zagospodarowania pozostałych **terenów wypoczynku i zieleni (ZP, ZD, ZC)**:
- a) Dopuszcza się adaptację terenów rolnych;
 - b) Ustala się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej – **90%** dla terenów parków, jednocześnie postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych, przy czym dla terenów położonych w dolinie Jeziorki postuluje się wykluczenie tworzenia zwartych masywów drzew;
 - c) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów ogrodów działkowych wskazanych na rysunku Studium, jednocześnie nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na tereny budowlane;
 - d) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy;
- 6) Zasady zagospodarowania **terenów trwałych użytków zielonych (RZ)**:
- a) Preferuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - b) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
 - c) Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;
 - d) Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości i posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne;
 - e) Preferuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy; za wyjątkiem terenów narażonych na osuwanie się mas ziemi w sołectwie Bogatki, gdzie postuluje się wprowadzenie glebochronnych nasadzeń;
 - f) Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych;

7) Zasady zagospodarowania **terenów pozostałych użytków rolnych (R)**:

- a) Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;
- b) Dopuszcza się dolesienia;
- c) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% w gminie Piaseczno);
- d) Preferuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziałach: IV.2.2.b i IV.3.2.b;

8) Zasady zagospodarowania **terenów lasów (ZL)**:

- a) Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i ochroną przyrody;
- b) Dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego (np.: ścieżki rowerowe, miejsca piknikowe itd.).

V SYSTEM PRZYRODNICZY

W Studium, dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz dla zachowania najcenniejszych fragmentów krajobrazu, wyznaczono obszary tworzące system przyrodniczy.

System przyrodniczy miasta i gminy Piaseczno obejmuje:

- obszary lasów, w tym przede wszystkim lasy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- kompleksy trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami, zakrzewieniami i zbiornikami wodnymi w dolinach rzek Jeziorki, Głuskówki, Strugi, w tym przede wszystkim położone w WOChK i Chojnowskim Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- tereny zieleni położone wzdłuż rzeki Jeziorki,
- tereny położone w obszarze Natura 2000 – Łąki Soleckie w Orzeszynie i Stawy w Żabieńcu.

Powyższe tereny stanowią zasób nienaruszalny. Jako zasadę generalną przyjmuje się, że obszar ten będzie wyłączony spod zabudowy w granicach wyznaczonych na rysunku Studium. Zakazuje się tutaj lokalizacji nowej zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją ochronną terenu, leśną i zachowania stosunków wodnych oraz retencji wód powierzchniowych, a także liniowych elementów infrastruktury), a dla zabudowy istniejącej wprowadza się zakaz realizowania innych funkcji niż mieszkaniowa i turystyczna. Ponadto, w systemie przyrodniczym postuluje się ograniczenie zmian sposobu zagospodarowania terenów zabudowanych, w tym rozbudowy istniejącej substancji architektonicznej.

W strefie A w skład systemu przyrodniczego wchodzi ciąg doliny rzeki Jeziorki na jej lewym brzegu w granicach administracyjnych miasta.

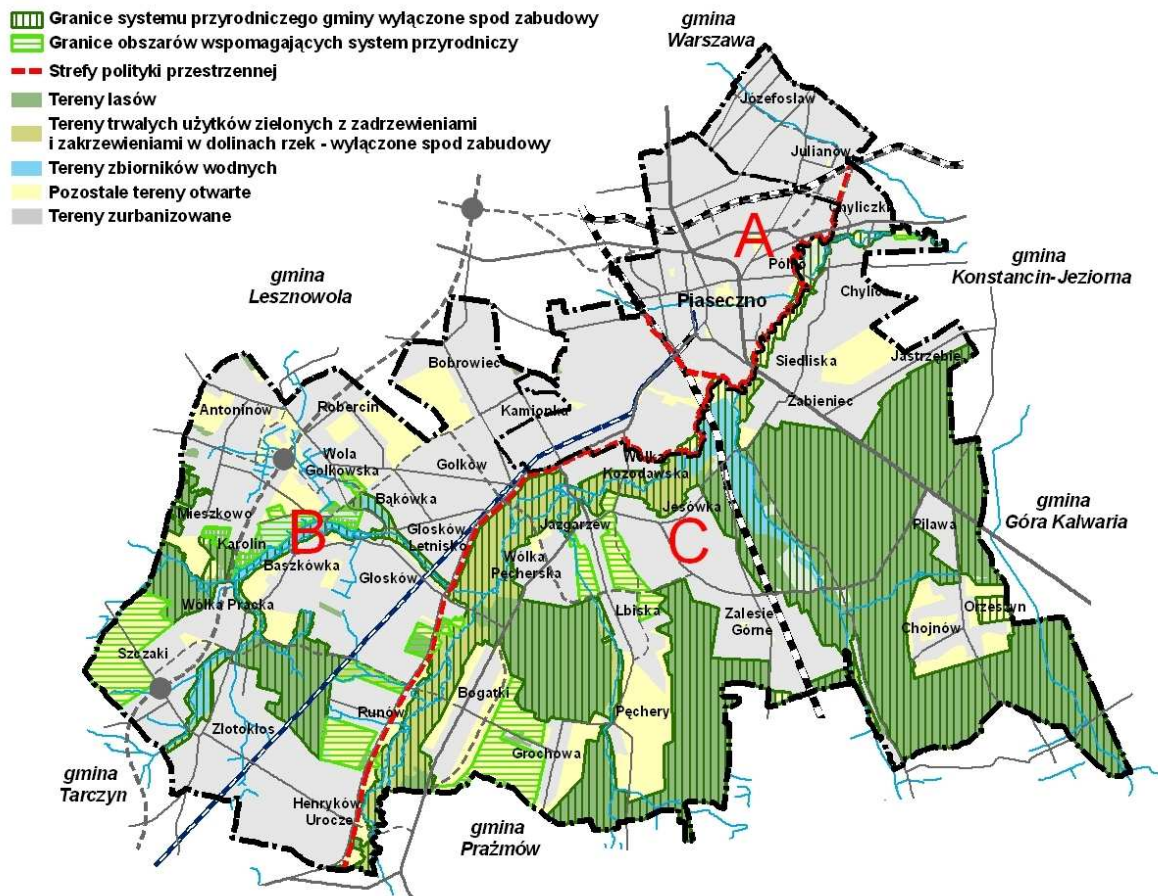
W strefie B system przyrodniczy tworzą ciągi dolin rzek Głuskówki i Strugi oraz mniejszych cieków połączone z kompleksami leśnymi w rejonie Złotokłosu i Szczak. System ten narażony jest na fragmentację związaną z dynamicznym rozwojem zabudowy. W przypadku realizacji odcinka drogi ekspresowej proponuje się jej budowę w rejonie rzeki Strugi na estakadzie dla utrzymania istniejących powiązań przyrodniczych.

W strefie C system przyrodniczy obejmuje większość terenów i stanowi obszar zasilający dla funkcjonowania przyrodniczego całego systemu na terenie gminy. Do systemu należą kompleksy leśne, obszar Natura 2000 – Łąki Soleckie w Orzeszynie i Stawy w Żabieńcu oraz dolina rzeki Jeziorki.

Dla wzmocnienia funkcjonowania systemu przyrodniczego wyznaczono obszary wspomagające dla których przyjęto różne funkcje i zasady zagospodarowania:

- w obszarach przewidywanych pod rozwój rolnictwa i leśnictwa dopuszcza się realizację zabudowy jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu (warunki dla lokalizacji zabudowy zagrodowej zostały określone w poprzednich rozdziałach: IV.2.2.c oraz IV.3.2.c), a także dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z obsługą krajoznawczego ruchu wypoczynkowego tj. wiaty, wieże widokowe itd. a także terenowe urządzenia sportowe np.: boiska sportowe o nawierzchni naturalnej, itd.
- dla obszarów przewidzianych pod rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych wprowadza się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 60%,
- dla terenów zieleni – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 90%;

- dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%.



Rys. System przyrodniczy gminy Piaseczno

VI ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

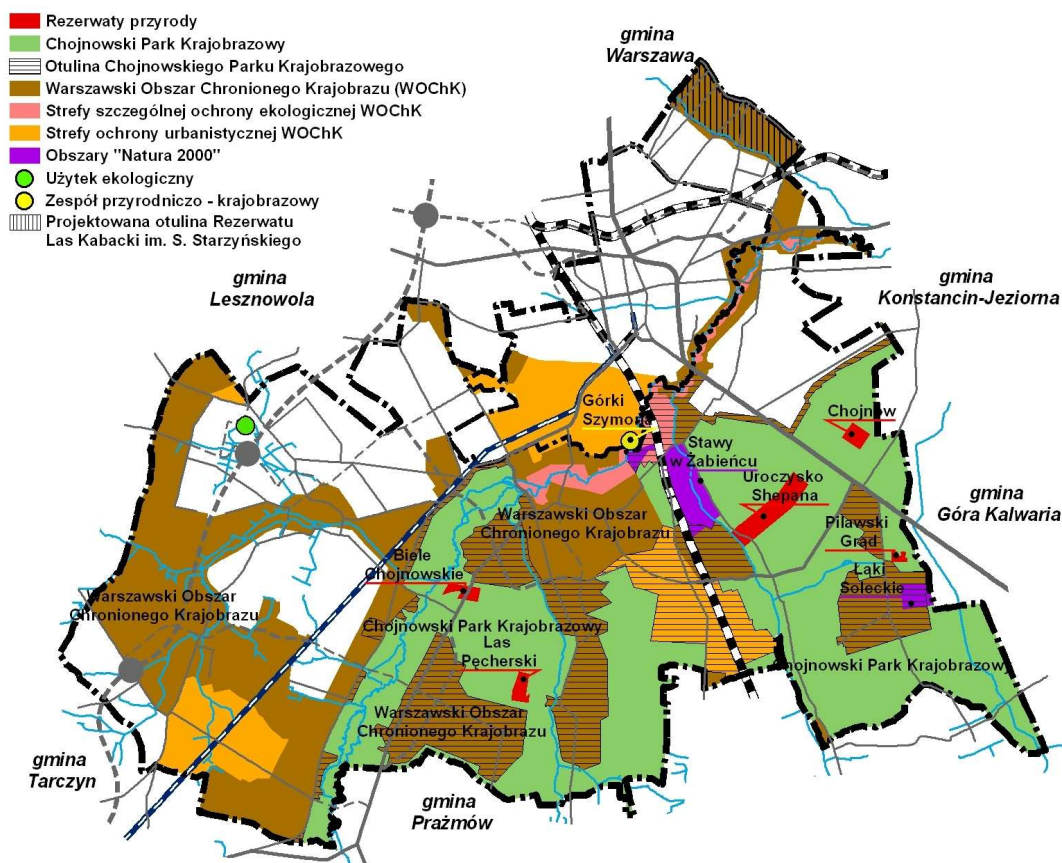
VI.1. Obszary objęte formami ochrony przyrody

W Studium adaptuje się istniejące formy ochrony przyrody tj:

- obszary Natura 2000 – 2,
- rezerwaty przyrody – 5,
- parki krajobrazowe – 1,
- obszary chronionego krajobrazu – 1,
- pomniki przyrody – 63,
- użytki ekologiczne - 1,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe -1.

W Studium wskazuje się projektowaną otulinę rezerwatu Las Kabacki oraz nie wyklucza się ustanowienia nowych form ochrony przyrody na terenie miasta i gminy.

Jednocześnie ustala się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego dla w/w form ochrony przyrody określone w rozporządzeniach je ustanawiających są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego⁸.



Rys. Tereny ochrony przyrody na terenie miasta i gminy Piaseczno

⁸ szczegółowe zasady ochrony przytoczone zostały w tomie I studium „Uwarunkowania”, w rozdziale IV

VI.1.1. Obszary Natura 2000

Na terenie gminy ustanowiono 2 obszary Natura 2000, które znajdują się na obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obszar Natura 2000 Stawy w Żabieńcu PLH 140039 zajmuje powierzchnię 105,3 ha. Położony jest w dolinie rzeki Czarnej i obejmuje dwa niewielkie, położone w lesie zbiorniki wodne znane jako "Zimne Doły", odcinek rzeki Czarnej przylegający do tych stawów oraz okresowe rozlewiska między stawami rybnymi, a nasypem kolejowym linii Warszawa - Radom. W granicach obszaru znajduje się ponadto staw położony około 100m na północny zachód od zwartego kompleksu stawów przedstawionego powyżej. Obszar ten powołano w celu ochrony siedlisk kilku gatunków przedstawicieli fauny, wśród których najważniejsze są dwa gatunki płazów: traszki grzebieniastej i kumaka nizinnego. Obszar Natura 2000 pełni istotne znaczenie dla migrujących i lęgowych gatunków ptaków. W granicach obszaru Natura 2000 zidentyfikowano dwa cenne siedliska: ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne, które w 0,1% powierzchni pokrywają obszar „naturowy” oraz łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, które w 9 % powierzchni pokrywają obszar „naturowy”.

Obszar Natura 2000 Łąki Soleckie PLH 140055 położony jest na Równinie Warszawskiej i obejmuje zatorfioną dolinę rzeki Małej. Ma on charakter mokradła okresowego zalewanego jedynie podczas wiosennych roztopów. Dominują tu łąki użytkowane ekstensywnie oraz różnej wielkości płaty turzycowisk, ziołorośli i zarośli wierzb szerokolistnych. W południowej części znajduje się kilka torfianek wypełnionych wodą i znacznie zarośniętych. Południowo - zachodni fragment obszaru Natura 2000 o powierzchni około 26 ha położony jest na terenach gminy Piaseczno. Obszar Natura 2000 jest jednym z najważniejszych miejsc występowania motyli: czerwończyka nieparka, modraszka nausitous i modraszka teleius. Ponadto na obszarze Natura 2000 stwierdzono inne zagrożone i chronione gatunki roślin i zwierząt. W granicach obszaru Natura 2000 występują dwa rodzaje cennych siedlisk przyrodniczych: zmiennowilgotne łąki trzęślicowe oraz niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie.

Dla obszarów Natura 2000 obowiązuje zachowanie właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków, a także obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Właściwy stan ochrony w odniesieniu do siedliska przyrodniczego oznacza, że:

- naturalny jego zasięg nie zmniejsza się,
- zachowuje ono specyficzną strukturę i swoje funkcje ekologiczne,
- stan zachowania typowych dla niego gatunków jest właściwy.

W odniesieniu do gatunków właściwy stan ochrony oznacza natomiast, że:

- zachowana zostaje liczebność populacji, gwarantująca jej utrzymanie się w biocenozie przez dłuższy czas,
- naturalny zasięg gatunku nie zmniejsza się,
- pozostaje zachowana wystarczająco duża powierzchnia siedliska gatunku.

Dopuszcza się lokalizację inwestycji, które nie mają istotnego negatywnego wpływu na siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został powołany obszar Natura 2000. Realizacja planu lub inwestycji o istotnym negatywnym wpływie na cele ochrony obszaru Natura 2000 jest możliwa tylko wtedy, jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym i wobec braku rozwiązań alternatywnych. Konieczne jest jednak

zminimalizowanie negatywnego wpływu, a gdy nie jest to możliwe, skompensowanie szkód poniesionych przez przyrodę, aby utrzymać integralność sieci.

VI.1.2. Rezerваты przyrody

Na terenie gminy ustanowiono 5 rezerwatów przyrody o łącznej powierzchni 105,72 ha. Są to obszary cenne ze względu na zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy. Wszystkie rezerваты znajdują się na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Zdecydowanie dominują rezerваты typowo leśne o powierzchni nie przekraczającej 15 ha, jedynie rezerwat Uroczysko Stephana obejmuje 60,75 ha powierzchni.

Tabela Rezerваты na terenie gminy Piaseczno

Nazwa rezerwatu	Powierzchnia (ha)	Rodzaj	Cel ochrony	Rok utworzenia	Publikacja rozporządzenia w sprawie utworzenia
Pilawski Grąd	4,1	Leśny	Naturalny las grądowy z pomnikowymi drzewami	1984	Nr 17 poz. 125
Chojnów	11,84	Leśny	Ochrona lasu mieszanego z przewagą dębu szypułkowego, z grabem w wieku około 160 lat, zbiorowisko pochodzenia naturalnego	1979	Nr 26 poz. 141
Biele Chojnowskie	14,04	Florystyczny	Zachowanie stanowisk wiciokrzewu pomorskiego i fragmentu lasu łęgowego	1979	Nr 13 poz. 77
Las Pęcherski	14,99	Leśny	Ochrona grądu z drzewostanem mieszanym dębowo – grabowo – sosnowym, pochodzenia naturalnego	1989	Nr 17 poz. 120
Uroczysko Stephana	60,75	Leśny	Zachowanie względów naukowych i dydaktycznych dobrze wykształconych drzewostanów z bogatym runem będącym przykładem sukcesji leśnej w kierunku grądu	1989	Nr 17 poz. 120

Adaptuje się w niniejszym Studium zasady zagospodarowania rezerwatów określone w rozporządzeniach. Ogólnie należy stwierdzić, że rezerваты przyrody jako najwyższa forma ochrony przyrody są wyłączone z działalności gospodarczej. Dopuszcza się jedynie wykorzystanie w celu edukacji ekologicznej i związane z tym konieczne realizacje ścieżek dydaktycznych czy plansz informacyjnych, przy czym preferuje się realizację obszarowych urządzeń przy głównym wejściu do rezerwatu, poza jego terenem, w formie placu wejściowego, którego program pozwalałby na przeprowadzenie lekcji przyrody w terenie, tj. plansze informacyjne, wiaty, ławki itp.

VI.1.3. Parki krajobrazowe

Chojnowski Park Krajobrazowy (ChPK) utworzony został dnia 1 czerwca 1993 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 9 poz. 100 z późniejszymi zmianami).

Powołanie CHPK było spowodowane wysokimi wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi tych terenów oraz ich rolą w układzie terenów otwartej aglomeracji warszawskiej. Lasy Chojnowskie stanowią największy kompleks leżący w południowo-zachodniej części województwa, a dolina rzeki Jeziorki należy do krajobrazowo atrakcyjnych terenów nadrzecznych okolic Warszawy. Wartości przyrodnicze tych terenów predestynują je do pełnienia funkcji klimatycznych - Lasy Chojnowskie są istotnym składnikiem osłony ekologicznej Warszawy. Wyznaczają one południowo-zachodni klin nawietrzający i pełnią dużą rolę w regulacji warunków klimatycznych południowych i centralnych dzielnic Warszawy, (dydaktycznych) - teren parku jest kompleksem leśnym bardzo dobrze zachowanym. Występujące tu lasy dają pełny przegląd zbliżony do naturalnych zbiorowisk

leśnych od borów sosnowych po olsy. Na dużych obszarach dominują drzewostany sosnowe i dębowe przekraczające wiek stu lat; (rekreacyjne). Teren parku jest jednym z bliższych w stosunku do Warszawy, dużym kompleksem leśnym z dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi, (lasy są elementem powiązań przyrodniczych).

W obrębie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują odpowiednie zakazy i nakazy odnoszące się zarówno do parku, jak i do otuliny, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, które zawarto w tomie I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

W niniejszym Studium wskazuje się, że tereny lasów i trwałych użytków zielonych oraz tereny rolne w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, które stanowią trzon systemu przyrodniczego gminy, będą terenami bezinwestycyjnymi, wyjątek stanowią inwestycje związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, rolnej, ochronnej oraz gospodarki wodnej, a także inwestycje związane z adaptacją do funkcji rekreacyjnej.

Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się także prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media lub oczyszczaniem ścieków.

Zasady zagospodarowania wyznaczonych w Studium terenów o dominującym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem Studium, zostały określone w rozdziale IV.

VI.1.4. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został dnia 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warsz. nr 43 poz. 149 z późniejszymi zmianami), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym, w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół aglomeracji warszawskiej. Obszar ten obejmuje swoją powierzchnią 45 gmin, w tym gminę Piaseczno. Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynosi około 20 000 ha (z czego 4 694 ha na terenie gminy Piaseczno). i zajmowana jest przez tereny leśne, łąki, obszary użytkowane rolniczo oraz tereny zurbanizowane z zielenią urządzoną.

W obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyróżniono także obszary należące do stery szczególnej ochrony ekologicznej i ochrony urbanistycznej obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze Są to:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej: taras zalewowy Jeziorki.
- strefę ochrony urbanistycznej: Zalesie Górne, Zalesie Dolne, Złotokłós.

Zagospodarowanie terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczone jest obowiązującymi w tym zakresie przepisami, które zawierają zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń). Ograniczenia te opisano w tomie I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Ogólnie, w niniejszym Studium ustala się, że części WOChK znajdujące się w granicach systemu przyrodniczego stanowią tereny bezinwestycyjne za wyjątkiem inwestycji związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, rolnej, ochronnej, wodnej oraz adaptacji terenu dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. Dla części terenów WOChK znajdującym się w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gminy ustalono w Studium ograniczenie zainwestowania do podobnych rodzajów inwestycji jak w systemie przyrodniczym, zalecając częściowe dolesienia terenów pozostałych użytków rolnych.

Na terenie WOChK dopuszcza się także prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media i oczyszczania ścieków.

Zasady zagospodarowania wyznaczonych w Studium terenów o dominującym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem Studium, zostały określone w rozdziale IV.

VI.1.5. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Piaseczno zarejestrowano 63 pomniki przyrody. Większość z nich stanowią cenne wiekowe drzewa (głównie dąb szypułkowy *Quercus robur* i sosna pospolita *Pinus silvestris*). Szczególną uwagę zwraca także Aleja Karolińska, na której znajdują się 32 klony srebrzyste (*Acer saccharinum*). Wśród pomników przyrody wyróżniono także gład zmigmatyzowany z wyglądem lodowcowymi oraz granitoid czerwony o strukturze grubokrystalicznej porfirowanej.

Większość zarejestrowanych pomników przyrody występuje na terenach zabudowanych, z tego prawie połowa znajduje się na terenie Zalesia Dolnego.

Tabela . Wykaz pomników przyrody

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis pomnika przyrody
1.	Chojnów	Administracja Lasów Państwowych, obok siedziby Nadleśnictwa Chojnów	grupa drzew - lipa drobnolistna (1 szt.) - <i>Tilia cordata</i> ; dąb szypułkowy (3 szt.) -; <i>Quercus rober</i>
2.	Bogatki	Nadleśnictwo Chojnów Leśnictwo Bogatki, ok. 20 m od linii oddziałowej	grupa drzew - sosna pospolita (2 szt.) - <i>Pinus silvestris</i>
3.	Bogatki	Nadleśnictwo Chojnów Leśnictwo Bogatki, ok. 120 m od linii oddziałowej	grupa drzew - dąb szypułkowy (2 szt.) - <i>Quercus robur</i>
4.	Bogatki	Nadleśnictwo Chojnów Leśnictwo Bogatki, ok. 80 m od linii oddziałowej	dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>
5.	Chojnów	około 40m od linii oddziałowej pomiędzy oddziałem 171 i 159	dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>
6.	Chojnów	Nadleśnictwo Chojnów Leśnictwo Dobiesz	grupa drzew „Dęby Chojnowskie” - dąb szypułkowy (6szt.) - <i>Quercus robur</i>
7.	Chojnów	około 12m na wschód od drogi gruntowej Nowinki - Wojciechowice	sosna pospolita „Wysoka sosna” - <i>Pinus silvestris</i>
8.	Chojnów	Skarb Państwa, na południowym skraju lasu, przy polnej drodze biegnącej do Krępy	dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>
9.	Chylice	p. Jan Rybarczyk, na działce budowlanej obecnie użytkowanej rolniczo, położonej przy ul. Dworskiej 1A	lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>
10.	Głusków	teren działki p. Marii Skaubani	dąb szypułkowy „Stary” - <i>Quercus robur</i>
11.	Głusków	przy drodze prowadzącej do dawnego majątku Karolin od drogi polnej Głusków - Mieszkowo	aleja drzew „Aleja Karolińska” - klon srebrzysty (32szt.) - <i>Acer saccharinum</i> ; grab pospolity (1 szt.) - <i>Carpinus betulus</i>
12.	Głusków	Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, w szczytkowej alei ciągnącej się wzdłuż ulicy	lipa drobnolistna (2 szt) - <i>Tilia cordata</i>
13.	Głusków-Zielona	p. Maria Radlisiak, wzdłuż granicy niezabudowanej działki	grupa drzew - dąb szypułkowy (4 szt.) - <i>Quercus robur</i>
14.	Jastrzebie	Skarb Państwa, obok siedziby leśnictwa Chojnów w Jastrzębiu	buk pospolity - <i>Fagus sylvatica</i>
15.	Jazgarzew	Skarb Państwa, po zachodniej stronie drogi Jazgarzew- Pęcchery, na skraju lasu ok. 150 m od drogi	sosna pospolita - <i>Pinus silvestris</i>
16.	Jazgarzew	Skarb Państwa, ok. 40 m na zach. od	sosna pospolita - <i>Pinus silvestris</i>

		drogi Jazgarzew- Pęchery, na skraju lasu, obok granicznego rowu, w odległości ok. 250 m od rzeki	
17.	Jazgarzew	były: Warszawski Zespół Leśny, na skraju lasu, przy drodze	sosna pospolita - Pinus silvestris
18.	Jazgarzew	były: Warszawski Zespół Leśny, na skraju lasu, przy drodze	sosna pospolita - Pinus silvestris
19.	Łbiska	Skarb Państwa, wzdłuż drogi asfaltowej Jazgarzew- Pęcherami, po zachodniej stronie, obok zabudowań PGR	grupa drzew - dąb szypułkowy (3 szt.) - Quercus robur
20.	Nowinki	teren działki p. Edwarda Zembrzuskiego przy trakcie Wareckim	lipa drobnolistna - Tilia cordata
21.	Orzeszyn	p. Jan Henryk Dąbrowski, w odległości ok. 15 m na zachód od zabudowań mieszkalnych, na granicy siedliska i pola ornego	dąb szypułkowy - Quercus robur
22.	Piaseczno	teren parku szkolnego należącego do Technikum Rolniczego	grupa drzew - dąb szypułkowy (3 szt.) - Quercus robur
23.	Piaseczno	Skarb Państwa, przy ul. Mickiewicza 37	grupa drzew - dąb szypułkowy (2 szt.) - Quercus robur
24.	Piaseczno	w prywatnym parku leśnym otaczającym dom, ul. Kalin 26	dąb szypułkowy - Quercus robur
25.	Piaseczno	mienie opuszczone, na przedłużeniu ul. Mickiewicza, teren leśny w pobliżu posesji przy ul. Mickiewicza 37	grupa drzew „Cztery siostry” - sosna pospolita (4 szt.) - Pinus silvestris
26.	Piaseczno	przy drodze łączącej Zalesie Górnej z szosą Piaseczno - Góra Kalwaria	dąb szypułkowy - Quercus robur
27.	Piaseczno	Zakon Sióstr Urszulanek, osiedle Zalesie Dolne, na terenie ogrodu, na zapleczu budynku mieszkalnego, ul. Królowej Jadwigi 11	dąb szypułkowy „Dąb Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”” - Quercus robur
28.	Piaseczno	p. Lidia i Jacek Jagielscy, osiedle Zalesie Dolne, Aleja Kalin 9, działka budowlana częściowo zalesiona	dąb szypułkowy - Quercus robur
29.	Piaseczno	p. Tadeusz Karpiński, osiedle Zalesie Dolne, Aleja Kalin 11, działka leśna, częściowo sad	dąb szypułkowy - Quercus robur
30.	Piaseczno	Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie, osiedle Zalesie Dolne, na terenie niezabudowanym, przylegającym do linii kolejowej	dąb szypułkowy - Quercus robur
31.	Piaseczno	p. Barbara Krauze i p. Ewa Krauze, osiedle Zalesie Dolne, w ogrodzie, ul. Anny Jagiellonki 10	grupa drzew „Dęby Szarych Szeregów” - dąb szypułkowy (2 szt.) - Quercus robur
32.	Piaseczno	Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, działka leśna, w odległości ok. 35 m na wschód od pomnika "Pamięci Ofiar Hitleryzmu"	dąb szypułkowy - Quercus robur
33.	Piaseczno	Skarb Państwa, osiedle Zalesie Dolne, pas leśny pomiędzy ulicami Czeremchową i Stołeczną	grupa drzew - dąb szypułkowy (6 szt.) - Quercus robur
34.	Piaseczno	ogród przydomowy przy ul. Dębowej 3	dąb szypułkowy - Quercus robur
35.	Piaseczno	p. Helena Rosłoń, ogród	grupa drzew - dąb szypułkowy (2 szt.) - Quercus robur
36.	Piaseczno	p. Marian Adamski, osiedle Zalesie Dolne, ogród	dąb szypułkowy - Quercus robur
37.	Piaseczno	p. Jan Szpakowicz, ogród	dąb szypułkowy - Quercus robur
38.	Piaseczno	Urząd Miasta i Gminy Piaseczno,	grupa drzew - dąb szypułkowy (3 szt.) -

		działka leśna przy ul. Mickiewicza, do skrzyżowania z Aleją Kalin	Quercus robur
39.	Piaseczno	osiedle Zalesie Dolne, obok budynku Biblioteki Publicznej Miasta i Gminy Piaseczno - Filii w Zalesiu Dolnym	dąb szypułkowy - Quercus robur
40.	Piaseczno	p. Ryszard Żurawiecki, osiedle Zalesie Dolne, na terenie działki budowlanej przed frontem budynku mieszkalnego	dąb szypułkowy - Quercus robur
41.	Piaseczno	Skarb Państwa - Urząd Miasta Piaseczno, na terenie pasa zieleni leśnej-osiedlowej, przy skrzyżowaniu z Aleją Kasztanową, obok mostku nad strumieniem, w pobliżu szkoły	dąb szypułkowy - Quercus robur
42.	Piaseczno	osiedle Zalesie Dolne, na działce budowlanej-leśnej, ul. Jodłowa 2A	dąb szypułkowy - Quercus robur
43.	Piaseczno	p. Leszek Sarama, osiedle Zalesie Dolne, na terenie działki poleśnej-budowlanej	dąb szypułkowy - Quercus robur
44.	Piaseczno	p. Zofia Dratwa, na terenie działki leśno-budowlanej, ul. Akacjowa 5	dąb szypułkowy - Quercus robur
45.	Piaseczno	p. Jan Szczęsny, na terenie działki leśno-budowlanej	dąb szypułkowy - Quercus robur
46.	Piaseczno	p. Maria Baranowska, osiedle Zalesie Dolne, skrzyżowanie z Al. Kalin, na terenie posesji prywatnej	grupa drzew - dąb szypułkowy (3 szt.) - Quercus robur
47.	Piaseczno	PKP, obok stacji PKP Piaseczno, między budynkami mieszkalnymi PKP, w pasie zieleni pomiędzy torami kolejowymi a ulicą	modrzew europejski - Larix decidua
48.	Piaseczno	p. Piotr Szczęsny, na zabudowanej posesji, w narożniku ogrodzenia, ul. Kopernika 13	dąb szypułkowy - Quercus robur
49.	Piaseczno	na dziedzińcu Ośrodka Doskonalenia Kadr Krajowego Związku Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych, na terenie osiedla Zalesie Dolne	głaz narzutowy „Głaz Zbigniewa Czyżewicza” - głaz zmigmatyzowany z wygładami lodowcowymi
50.	Piaseczno	ul. Mickiewicza działka o nr ewidencyjnym 23/13	grupa drzew - dąb szypułkowy (6 szt.) - Quercus robur; sosna pospolita (3 szt.) - Pinus silvestris
51.	Piaseczno	Skarb Państwa, działka leśna, po zachodniej stronie ulicy	grupa drzew - dąb szypułkowy (3 szt.) - Quercus robur; sosna pospolita (1szt.) - Pinus silvestris
52.	Piaseczno	ul. Rejtana 11	dąb czerwony - Quercus rubra
53.	Piaseczno	Młodzieżowa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa w Piasecznie	głaz narzutowy „Mazur” - granitoid czerwony o strukturze grubokrystalicznej
54.	Piaseczno	ul. Kopernika 27, na terenie posesji p. Józefa Wilkonია	dąb szypułkowy - Quercus robur
55.	Pilawa	przy szosie Piaseczno – Góra Kalwaria	grupa drzew - dąb szypułkowy (2 szt.) - Quercus robur; grusza polna (1 szt.) - Pirus communis
56.	Pilawa	Skarb Państwa, obok byłych zabudowań Nadleśnictwa Chojnów, ok. 50 m od szosy Piaseczno- Góra Kalwaria	dąb szypułkowy - Quercus robur
57.	Pilawa-Orzeszyn	p. Czesław Łagowski, we wsi, na działce przy drodze do Chojnowa	grupa drzew „Dęby Łagowskiego” - dąb szypułkowy (7 szt.) - Quercus robur
58.	Ustanów	były: Warszawski Zespół Leśny-Warszawa, ul. Wawelska 52-54, przy drodze Chojnów-Ustanów, przed	dąb szypułkowy - Quercus robur

		mostkiem od strony Chojnowa	
59.	Ustanów	były: Warszawski Zespół Leśny- Warszawa, ul. Wawelska 52-54, w kompleksie leśnym	dąb szypułkowy - Quercus robur
60.	Wola Gołkowska	w parku zabytkowym, w szpalerach oddzielających park od gruntów rolnych	grupa drzew - dąb szypułkowy (2 szt.) - Quercus robur
61.	Zalesie Dolne	przy szosie Warszawa- Grójec, około 15m od Al. Kasztanowej	grupa drzew - dąb szypułkowy (2szt.) - Quercus robur
62.	Złotokłós	Skarb Państwa, park wiejski otaczający szkołę podstawową	grupa drzew - dąb szypułkowy (6 szt.) - Quercus robur
63.	Żabieniec	Skarb Państwa, na terenie resztki parku podworskiego, na południowym skraju parku, przy polnej drodze	dąb szypułkowy - Quercus robur

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, stan na grudzień 2013

Dla pomników przyrody ustala się ochronę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym w szczególności z przepisami ustanawiającymi dany pomnik przyrody. W Studium nakazuje się bezwzględną ochronę pomników przyrody oraz zakazuje się w ich sąsiedztwie działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ekspozycję krajobrazową pomników. Dla drzew pomnikowych ochroną jest objęty teren w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

VI.1.6. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy ustanowiono jeden użytek ekologiczny, którym jest zabytkowy park dworski w Woli Gołkowskiej o powierzchni 3,6 ha (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 221 z dnia 10 lipca 2001 roku (Dz.Urz. Woj. Maz. nr 162 poz. 4203).

Ograniczenia dotyczące terenu użytku ekologicznego „Wola Gołkowska” regulują przepisy obowiązujące w tym zakresie. Obowiązujące zakazy i nakazy przywołano w tomie I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

VI.1.7. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie gminy utworzony został także jeden zespół przyrodniczo – krajobrazowy (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 186 z 11 maja 2001 roku Dz.Urz. Woj. Maz. nr 186 poz. 1336) o nazwie „Górki Szymona”. Jest to pagórkowaty obszar o charakterze wydumowym, położony na terenie Zalesia Dolnego w rejonie ulicy Sosnowej i alei Brzóz. Powierzchnia całkowita zespołu wynosi 9,8721 ha i obejmuje działki: nr ewidencyjny 18 o powierzchni 1,8768 ha, nr 36 – 0,4000 ha, nr 37 – 0,4373 ha, nr 39 – 6,8903 ha, nr 41 – 0,2677 ha.

W Studium ustala się teren Górek Szymona jako wyłączony spod realizacji inwestycji kubaturowych i preferuje się realizację jedynie przedsięwzięć związanych z rekreacyjnym udostępnieniem terenu, ze względu na fakt, iż zespół ten położony jest w granicach miasta Piaseczno. Ponadto teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego jest chroniony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, przywołanymi w tomie I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

VI.1.8. Projektowana otulina rezerwatu Las Kabacki

W sąsiedztwie gminy znajduje się rezerwat o nazwie „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” ustanowiony na mocy zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. (M.P. nr 19 z 1980, poz. 94). Obecnie trwają prace nad planem ochrony dla rezerwatu, który zakłada utworzenie otuliny wokół rezerwatu

obejmującej również tereny gminy Piaseczno na obszarze miejscowości Józefosław i Julianów.

Teren projektowanej otuliny pokrywa się z zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dlatego w Studium nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ochronnych. Do czasu uchwalenia planu ochrony dla rezerwatu Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego na terenie otuliny obowiązują ustalenia ochronne właściwe dla strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

VI.2. Strefy ochronne ujęć wody i strefy ograniczeń użytkowania wynikające z ochrony zbiorników wód podziemnych

Wszystkie studnie w ujęciach: Bobrowiec, Runów, Jazgarzew, Głusków, Grochowa, Zalesie Górne (na terenie sołectwa Wólka Kozodawska), Siedliska, Mieszkowo, Orzeszyn, Złotokłós i Zalesie Dolne posiadają wygradzone strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8m od studni. W strefie tej należy postępować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Teren ochrony pośredniej dla ujęć „Mieszkowo” i „Zalesie Górne” (w granicach sołectwa Wólka Kozodawska) delimituje obszar wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej. Dla tych dwu ujęć w planach miejscowych zagospodarowania należy uwzględniać konieczność ograniczeń w użytkowaniu terenu, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych źródeł i ujęć wody dla istniejących i projektowanych ujęć wód podziemnych, stanowiących źródło zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę. Pozostałe ujęcia wody nie wymagają wyznaczania stref ochrony pośredniej.

Szczegółowe zasady zagospodarowania stref ochrony zostały określone w odnośnych decyzjach administracyjnych.

W Studium dla obszaru strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody „Zalesie Górne” na terenie sołectwa Wólka Kozodawska ustala się wykluczenie z działalności budowlanej i gospodarczej, dopuszczając jedynie zagospodarowanie w formie terenów zieleni i terenów zieleni towarzyszącej.

Dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Mieszkowie ustala się w Studium wykluczenie realizacji inwestycji grożących zanieczyszczeniem wód powierzchniowych lub podziemnych, dopuszczając jedynie realizację zabudowy mieszkaniowej lub związanej z funkcją turystyczną i adaptując tereny zabudowy zagrodowej. Ponadto, teren strefy wyłącza się z możliwości realizacji indywidualnych ujęć wody i przydomowych oczyszczalni ścieków. Postulując jednocześnie wykluczenie realizacji hodowli zwierząt oraz przekształcania gruntów ornych i trwałych użytków zielonych w uprawy ogrodnicze.

We wschodniej części gminy Piaseczno na terenie sołectw Chylice i Jastrzębie, znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222. W obszarze tego zbiornika ustala się w Studium wyłączenie lokalizacji obiektów i instalacji, wymagających postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko.

VI.3. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Do terenów tych zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwania się mas ziemnych.

Wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Jeziorki, dla których w Studium określono następujące przeznaczenia:

- w części od przebiegu drogi krajowej nr 79 w górę rzeki Jeziorki – trwałe użytki zielone oraz adaptowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego w Żabieńcu,
- w części od przebiegu drogi krajowej nr 79 w dół rzeki Jeziorki – adaptowane tereny parków oraz tereny usługowo – produkcyjne w Piasecznie, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego w Chylicach oraz w Chyliczkach.

Tereny zainwestowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono w Studium wyłącznie poprzez adaptację istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasady kontynuacji i uzupełnienia dotychczasowego przeznaczenia terenów pod zainwestowanie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określają przepisy odrębne.

Na pozostałych obszarach w Studium nie wyznacza się terenów zabudowy w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią.

Wskazuje się obszary osuwania się mas ziemnych w dolinie Jeziorki w rejonie sołectwa: Henryków Uroczę i Bogatki. Obszary osuwania się mas ziemnych posiadają w Studium następujące przeznaczenia:

- w sołectwie Henryków Uroczę – pozostałe użytki rolne;
- w sołectwie Bogatki – trwałe użytki zielone.

Dla obszarów osuwisk przyjmuje się w Studium wprowadzenie ochrony istniejących grup drzew i krzewów oraz wprowadzenie nasadzeń glebochronnych.

Jednocześnie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz nasadzeń drzew, niesłużących ochronie przed powodzią.

VI.4. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnym norm ochrony środowiska

Na terenie miasta i gminy Piaseczno do tej kategorii zaliczono:

- strefy wokół cmentarzy,
- strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych,
- strefy wokół gazociągów,
- strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych,
- strefy wokół kolei,
- strefy uciążliwości lotniska Okęcie.

VI.4.1. Strefy wokół cmentarzy

W Studium wyznaczono dwie strefy wokół cmentarzy: 50 i 150- metrową. W strefach tych wprowadza się:

- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników

- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz ujęć wody i przewodów wodociągowych, a w strefie 150 m wyklucza się lokalizacje ujęć wody.

VI.4.2. Strefy wokół gazociągów

Wskazuje się strefy ograniczeń w zagospodarowaniu wzdłuż ponadlokalnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Mory – Wola Karczewska oraz projektowanego gazociągu DN 700, tzw. strefy kontrolowane. Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu.

Szerokości stref kontrolowanych dla gazociągu regulują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i są zróżnicowane w zależności od rodzaju zagospodarowania.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, w zasięgu ww. stref nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

VI.4.3. Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Wskazuje się dla linii elektroenergetycznych pasy technologiczne, które wyznaczone są w celu prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń. Szerokości pasów technologicznych oraz wytyczne w zakresie ich zagospodarowania regulują przepisy odrębne:

- 220 kV – 25 m w każdą stronę od osi linii napowietrznej i 5 m od linii kablowej,
- 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii.

W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, zakazuje się m.in. lokalizowania budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych, w tym obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw, a także warunki lokalizacji stref zagrożonych wybuchem, muszą uwzględniać wymogi, określone w przepisach odrębnych oraz normach, dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Wskazuje się w Studium strefy ochronne, związane są z wielkością natężenia pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia. Strefy ochronne pokrywają się z pasami technologicznymi linii elektroenergetycznych.

VI.4.4. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W Studium wyznacza się strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie postuluje się ograniczenie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej oraz inwestycji publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej. Jednocześnie dla planowanej drogi ekspresowej w części zachodniej strefy B oraz zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 na terenie miasta Piaseczno i sołectwa Julianów postuluje się ograniczenia zabudowy mieszkalnej i ww. inwestycji publicznych:

- w pasie 150 m licząc w każdą stronę od osi drogi ekspresowej;
- w pasie 80 m licząc w każdą stronę od osi drogi głównej.

VI.4.5. Strefy wokół kolei

W pasie 20 m od osi skrajnego toru i nie mniej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar kolejowy wyznaczają granice terenu zamkniętego (kolejowego).

Obowiązuje, zachowywanie bezpiecznej odległości linii zabudowy od linii kolejowych, niezbędnej dla zapewnienia wymaganych standardów akustycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustala się stosowanie zakazu lokalizacji form zabudowy, określonych w przepisach odrębnych, na obszarach, gdzie pomiary akustyczne wykazały przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, powodowanego przez linie kolejowe.

Do czasu ustalenia, zgodnie z przepisami odrębnymi obszaru ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej, w pasie do 100 m od osi linii kolejowych, dopuszcza się zabudowę, w przypadku, której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji dla danego przeznaczenia.

VI.4.6. Strefy uciążliwości lotniska Okęcie

Zgodnie z Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im Fryderyka Chopina w Warszawie, w Studium wskazano granicę obszaru ograniczonego użytkowania równoznaczną ze strefą przekroczenia dopuszczalnego poziomu dźwięku dla terenów szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W obszarze tym:

- należy zabezpieczyć właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi polskimi normami dla budynków realizowanych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego,
- wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy i adaptacji całości lub części istniejących budynków na szpitale, domy opieki społecznej oraz funkcje związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

VI.5. Zasady kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną

Ustala się, że dla terenów nie objętych formami ochrony i nie wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy przyjmuje się następujące zasady:

- Zachowanie istniejących cieków powierzchniowych zarówno naturalnych jak i sztucznych, szczególnie wykluczenie możliwości skanalizowania rzeki Perełki (Kanału Piaseczyńskiego) i Kanału Jeziorki;
- Zachowanie i rekultywacja zbiorników wodnych;
- Udrożnienie i utrzymanie przepustowości rowów melioracyjnych;
- Wyłączenie spod zabudowy terenów narażonych na erozję;

- Ograniczenie zabudowy kubaturowej od granicy lasu od brzegów cieków i zbiorników wodnych w odległości wynikającej z przepisów szczególnych;
- Zachowanie zadrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych;
- Dostosowanie doboru gatunkowego w terenach przeznaczonych do zalesień do warunków siedliskowych;
- Dopuszczenie zalesienia gruntów ornych poza terenami wyznaczonymi w Studium;
- Stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych zwierząt.

VII ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

VII.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Na terenie miasta Piaseczno do rejestru zabytków wpisany jest układ przestrzenny Grójeckiej Kolejki Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład w/w układu.

Wśród obiektów budowlanych, wpisanych do rejestru zabytków na szczególną uwagę zasługują budynki tworzące zespół kościelny (kościół pw. św. Anny, dzwonnica i plebania) a także dawny Ratusz i budynki wchodzące w skład dawnego zespołu parkowego (dworek tzw. Poniatówka i budynek szkoły).

Charakterystykę obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta Piaseczno przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Obiekty i obszary miasta Piaseczno wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Adres	Czas powstania	Rodzaj obiektu	Numer rejestru Data wpisu
Zespoły i układy przestrzenne				
1.	Od stacji Piaseczno-Miasto z odgałęzieniami do stacji Piaseczno-Przeładunkowa	1892-1925	Układ przestrzenny Grójeckiej Kolejki Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami w granicach od stacji Piaseczno-Miasto z odgałęzieniami do stacji Piaseczno-Przeładunkowa. W tym: budynek dworca, budynek magazynowy obrabiarek, dworzec kolejowy Piaseczno-Miasto, dworzec kolejowy Piaseczno-Przeładunkowa hala dniówka, hala główna, hala obrabiarek wraz z podłogą z drewnianych kostek, kuźnia, pompownia ze studnią, spawalnia, plac postojowy, torowisko, perony przydworcowe kolejowe i wyspowa na stacjach Tarczyn, Gołków, Piaseczno-Miasto, Piaseczno-Wiadukt, perony wraz z terenem, droga kolejowa jednotorowa główna zasadnicza i główna dodatkowa.	1586 1994-06-17
Budynki mieszkalne				
2.	Anny Jagiellonki 8/10	I. 20. XX w.	Willa "Siedziba" (wraz z terenem posesji)	907 2010-03-02
3.	Królowej Jadwigi 11	1929	Willa	881 2009-11-06
4.	Czajewicza 23	ok. 1907	Willa	1185 1981-07-30
5.	Jodłowa nr 2		Willa z działką i zielenią	1313 1987-11-04
6.	Przesmyckiego 38	1929	Willa wraz z parkiem	1439 1990-07-20
7.	Przesmyckiego 39	ok. 1923	Willa z ogrodem	1318 1988-04-08
8.	Staszica 13	1930	Willa z ogrodem	932 1999-04-29
9.	Chyliczkowska 20	lata 20-ste XX w.	Budynek mieszkalny (wraz z zielenią)	1184 1981-07-30
Obiekty sakralne				
10.	pl. Piłsudskiego (d. Rynek)	ok. 1565, 1736	Kościół par. św. Anny	1078/202

				59-11-17
11.	pl. Piłsudskiego (d. Rynek)	1 poł. XIX w.	Dzwonnica przy kościele św. Anny	1078/202 1959-11-17
12.	pl. Piłsudskiego (d. Rynek)	XVIII/XIX w.	Plebania przy kościele p.w. św. Anny	1078/202 1959-11-17
13.	Kościuszki	zał. I poł. XIX w.	Kaplica grobowa na cmentarzu rzymsko-katolickim par. p.w. Św. Anny	1324 1991-02-01
Obiekty użyteczności publicznej				
14.	pl. Piłsudskiego (d. Rynek) 11	1823-24	Ratusz	1080/368 62-03-05
15.	Chyliczkowska 20	XIX w.	Budynek internatu tzw. "Poniatówka" (wraz z zielenią)	1184 1981-07-30
16.	Chyliczkowska 20	1899-1902	Budynek internatu nr 2 tzw. "Platerówka" (wraz z zielenią)	1184 1981-07-30
Parki i cmentarze				
17.	Ul. Tuwima	1868-1870	Cmentarz żydowski	1409 91-02-02
18.	Kościuszki	I poł. XIX w.	Cmentarz parafialny wraz z murem, bramą i starodrzewem	1324 1991-02-01
19.	Chyliczkowska 20	XIX w.	Park	1184 1981-07-30

Źródło: rejestr i ewidencja zabytków opublikowane na stronie www.mwz.pl – stan na listopad 2013

Na terenie gminy Piaseczno ogółem znajduje się 13 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Do najcenniejszych z nich zaliczyć należy zespół dworsko-parkowy w Woli Gołkowskiej i tworzące go obiekty oraz układ przestrzenny Grójeckiej Kolei Dojazdowej.

Do innych wyróżniających się obiektów wpisanych do rejestru zabytków należą: kościół w Jazgarzewie, dwór i domek ogrodnika w Woli Gołkowskiej. Charakterystykę obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na terenie gminy Piaseczno przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Obiekty i obszary gminy Piaseczno wpisane do rejestru zabytków

L.p	Miejscowość	Czas powstania	Rodzaj obiektu	Numer rejestru Data wpisu
Zespoły i układy przestrzenne				
1.	Południowo-zachodnia część gminy	1892-1925	Układ przestrzenny Grójeckiej Kolejki Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami w granicach od stacji Piaseczno-Miasto z odgałęzieniami do stacji Piaseczno-Przeładunkowa. W tym: budynek dworca, budynek magazynowy obrabiarek, dworzec kolejowy Piaseczno-Miasto, dworzec kolejowy Piaseczno-Przeładunkowa hala dniówka, hala główna, hala obrabiarek wraz z podłogą z drewnianych kostek, kuźnia, pompownia ze studnią, spawalnia, plac postojowy, torowisko, perony przydworcowe kolejowe i wyspowa na stacjach Tarczyn, Gołków, Piaseczno-Miasto, Piaseczno-Wiadukt, perony wraz z terenem, droga kolejowa jednotorowa główna zasadnicza i główna dodatkowa.	1586 1994-06-17
2.	Wola Gołkowska	XVIII w	Zespół dworsko-parkowy	1629 1997-06-10
Budynki mieszkalne				
3.	Henryków Urocze	XIX/XX	Chałupa drewniana	1200 1982-10-27
4.	Pólko	I poł. XIX w, 1	Dwór wraz z działką	1241

		ćw. XX w.		1984-02-02
5.	Siedliska		Willa (wraz z działką i otaczającym budynek starodrzewem w granicach posesji) nr 58 (d.43)	1312 1987-07-17
6.	Wola Gołkowska	XVIII w	Dwór z zespołu dworsko-parkowego	1629 1997-06-10
Budynki gospodarcze				
7.	Pęczery	XIX/XX w	Spichlerz	1074/715 1962-05-05
8.	Wola Gołkowska	1843	Domek ogrodnika z zespołu dworsko-parkowego	1629 1997-06-10
Obiekty sakralne				
9.	Jazgarzew	1923-1929	Kościół Św. Rocha z zespołu kościelnego	960 2000-06-08
10.	Jazgarzew		Ogrodzenie murowane z bramą wejściową z zespołu kościelnego	960 2000-06-08
11.	Jazgarzew	XIX.XX w.	Plebania z zespołu kościelnego	960 2000-06-08
Parki i cmentarze				
12.	Wola Gołkowska	XVIII w.	Park z zespołu dworsko-parkowego	1629 1997-06-10
13.	Wólka Pęczerska	1915	Cmentarz wojenny z okresu I wojny światowej	1448 1994-04-06
Stanowiska archeologiczne				
14.	Jazgarzew	I-IV w. n.e.	Stanowiska archeologiczne nr 61-66/4 – osada	C-94 1974-10-02
15.	Wólka Pęczerska	I-IV w. n.e.	Stanowiska archeologiczne nr 61-66/5 – osada	C-74 1973-01-15

Źródło: rejestr i ewidencja zabytków opublikowane na stronie www.mwzkz.pl – stan na listopad 2013

W stosunku do zabytkowych założeń urbanistycznych i ruralistycznych ustala się bezwzględne zachowanie ich układu przestrzennego, a w przypadku budowy nowych obiektów budowlanych ustala się wymóg dostosowania formy architektonicznej do istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii i wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji.

W stosunku do układu przestrzennego Grójeckiej Kolei Dojazdowej ustala się zachowanie układu przestrzennego stacji kolejowych z możliwością adaptacji obiektów kolejowych na cele usługowe i ekspozycyjne. Jednocześnie dopuszcza się odtworzenie nieistniejących obiektów (wieża wodna na stacji Piaseczno Miasto Wąskotorowe i budynek stacji Głusków).

W stosunku do istniejących budynków zabytkowych przy pracach budowlanych zakazuje się zmiany wystroju i rytmu elewacji oraz geometrii dachu. Wszelkie prace związane z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w otoczeniu zabytków, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytków oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych, podlegają przepisom odrębnym, dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W stosunku do zabytkowych założeń parkowych, w tym także towarzyszących stacjom kolejowym, ustala się ich rewaloryzację wraz z możliwością wprowadzenia funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

W stosunku do zabytkowych cmentarzy i miejsc pamięci ustala się ich zachowanie i właściwą ekspozycję, dotyczy to zwłaszcza obiektów położonych na terenach leśnych.

Dla stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską wyklucza się możliwość prowadzenia na ich terenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, sytuowania budowli, prowadzenia prac ziemnych, a także prowadzenia działalności rolniczej i leśnej.

Ustala się, że powyższe zasady są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

VII.2. Zasady ochrony obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków

Oprócz obiektów opisanych w podrozdziale VII.1, na terenie miasta i gminy Piaseczno znajduje się szereg innych obiektów, wpisanych do ewidencji zabytków. Są to głównie pozostałości dawnych założeń dworsko-parkowych. Układ przestrzenny większości założeń został silnie zaburzony za wyjątkiem zespołu w Głoskowie (d. PGR) i Pęcherach. W stosunku do w/w zespołów ustala się zachowanie ich układu przestrzennego oraz zachowanie ich ekspozycji krajobrazowej.

Tabela. Obiekty i obszary miasta i gminy Piaseczno wpisane do ewidencji zabytków, inne niż wpisane do rejestru zabytków.

Lp	Miejscowość	Adres	Rodzaj obiektu	Czas powstania	Data wpisu
Zespoły i układy przestrzenne					
1.	Głosków		Zespół folwarczny	k. XIX w.	1994
2.	Pęchery		Zespół folwarczny, w tym: chlewnia, dom „dwojak”, dom „rządcówka”, dom „trojak”, dom jednorodzinny, dom, dom Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, kuźnia, obora (stacja paliw), stacja paliw, stodoła, waga, wiata	XIX/XX w.	1994
Budynki mieszkalne i gospodarcze					
3.	Głosków		Dwór	k. XIX w.	1959
4.	Gołków		Oficyna dworska	poł. XIX w.	1959
5.	Piaseczno	Anny Jagiellonki 17	Willa	po 1934	2012
6.	Piaseczno	Jana Pawła II 9 (dawna: Lipca 22-go)	Dom jednorodzinny	k. XIX w.	1978
7.	Piaseczno	Kniażewicza 29	Dom jednorodzinny	1927	1987
8.	Piaseczno	Kościelna 3	Chałupa	I poł. XIX w.	1959
9.	Piaseczno	Kościuszki 29	Kamienica	1913-14	1978
10.	Piaseczno	Kościuszki 41	Dom dwurodzinny	pocz. XX w.	1977
11.	Piaseczno	Kościuszki 45	Dom jednorodzinny	pocz. XX w.	1977
12.	Piaseczno	Kościuszki 51	Dom (nast. zakład rzemieślniczy)	1902	1978
13.	Piaseczno	Kościuszki 53	Dom wielorodzinny	1909	1981
14.	Piaseczno	Kouna 12	Dom jednorodzinny	1914, 1938	1978
15.	Piaseczno	Mickiewicza 6	Dom jednorodzinny	ok. 1926	1978
16.	Piaseczno	Mickiewicza 15	Dom jednorodzinny	ok. 1938	1978
17.	Piaseczno	Mickiewicza 17	Dom jednorodzinny	ok. 1935	1978
18.	Piaseczno	Mickiewicza 29	Dom jednorodzinny	1923	1978
19.	Piaseczno	Mickiewicza 37	Dom wielorodzinny	1927	1978
20.	Piaseczno	Moniuszki 7	Willa „Jant”	1933	2013

21.	Piaseczno	Piłsudskiego pl. 4 (d. Rynek)	Dom dwurodzinny	II poł. XIX w.	1977
22.	Piaseczno	Piłsudskiego pl. 5 (d. Rynek)	Kamienica	pocz. XX w.	1977
23.	Piaseczno	Przesmyckiego 19	Dom jednorodzinny	1929-31	1979
24.	Piaseczno	Przesmyckiego 21	Dom jednorodzinny	I ćw. XIX w.	1981
25.	Piaseczno	Przesmyckiego 30	Willa	1923	1979
26.	Piaseczno	Puławska 2	Kamienica	1908	1978
27.	Piaseczno	Rejtana 12	Dom jednorodzinny (willa)	I. 20 XX w.	1978
28.	Piaseczno	Rejtana 13	Dom jednorodzinny	1910	1979
29.	Piaseczno	Rejtana 15	Dom jednorodzinny	1910	1979
30.	Piaseczno	Rejtana 17	Dom jednorodzinny	1910	1979
31.	Piaseczno	Rejtana 27	Dom jednorodzinny	1910	1979
32.	Piaseczno	Sienkiewicza 6	Kamienica	1918-21	1978
33.	Piaseczno	Sierakowskiego 2	Dom wielorodzinny	1930, 1939	1977
34.	Piaseczno	Skrzetuskiego 14	Willa	lata 30-te XX w.	2013
35.	Piaseczno	Skrzetuskiego 14	Służbówka	lata 30-te XX w.	2013
36.	Piaseczno	Staropolska 10	Dom jednorodzinny	1910	1979
37.	Piaseczno	Staszica 11	Willa	1925	1978
38.	Piaseczno	Świętojańska 2	Dom wielorodzinny (d. Spółdzielnia Ogrodniczo- Pszczelarska)	1912	2008
39.	Piaseczno	Warszawska 2	Dom wielorodzinny	poł. XIX w.	2006
40.	Piaseczno	Wojska Polskiego 58 (d. Sawickiej 1)	Dom	1924	1978
41.	Piaseczno	Żółkiewskiego 8	Willa „Szarotka”	lata 30-te XX w.	2013
Obiekty użyteczności publicznej					
42.	Piaseczno	Mickiewicza 39	Szpital im. Dr.J. Brudzińskiego	ok. 1935	1978
43.	Piaseczno	Puławska 3	Remiza	ok. 1904	1981
44.	Piaseczno	Stożeczna	Dawny dworzec kolejowy		1987
Parki i cmentarze					
45.	Chylce		Park		1976
46.	Głusków		Park	poł. XIX w.	1976
47.	Gołków		Cmentarz żołnierzy wojny 1914-1918	1914	1995
48.	Gołków		Park dworski		1977
49.	Jazgarzew		Cmentarz parafialny	pocz. XIX w.	1985
50.	Karolin		Park	XIX w.	1976
51.	Pęczery		Park dworski		1976
52.	Pęczery-Łbiska		Aleja parkowa		1976
53.	Piaseczno- Pólko		Park		1976
54.	Runów		Park		1976
55.	Wólka Kozodawska		Park		1977
56.	Wólka Pęcherska		Park		1976
57.	Wólka Pracka		Park		1977
58.	Zalesie Górne	"Różanka"	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	1916?	1990
59.	Złotokłós		Park		1976
60.	Żabieniec		Park		1976

Źródło: rejestr i ewidencja zabytków opublikowane na stronie www.mwzkz.pl – stan na listopad 2013

Do wyróżniających się pozostałości dawnych założeń ruralistycznych należą parki podworskie w miejscowościach: Chylice, Pólko, Pęczery, Wólka Kozodawska, Żabieniec, Runów, Złotokłos, Karolin, Głosków. W stosunku do zabytkowych założeń parkowych ustala się ich rewaloryzację.

Do innych cennych obiektów na terenie gminy Piaseczno zaliczyć należy cmentarz parafialny w Jazgarzewie i cmentarze wojenne w miejscowościach; Gołków, Głosków, Jesówka, Złotokłos i Żabieniec. W stosunku do w/w cmentarzy ustala się ich zachowanie i właściwą ekspozycję krajobrazową, dotyczy to zwłaszcza obiektów położonych na terenach leśnych.

Na terenie miasta Piaseczno spośród cennych obiektów na szczególną uwagę zasługują budynki mieszkalne przy ulicach: Kościuszki, Mickiewicza, Rejtana, Sienkiewicza, Staszica i Sierakowskiego a także remiza strażacka przy ulicy Puławskiej i budynek dawnej łaźni przy ul. Sierakowskiego.

Na terenie miasta i gminy Piaseczno zlokalizowane są stanowiska archeologiczne. Są to głównie zachowane w ziemi ślady dawnego osadnictwa o różnej chronologii od młodszej epoki kamienia (3500 p.n.e.) po okres nowożytny (XIV – XVII).

Ustala się, że powyższe zasady są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowy zakres ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków będzie ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Jedną z form ochrony zabytków jest jej ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Taką ochroną obejmuje się obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków oraz inne warte zachowania obiekty i obszary nie ujęte w formalnych formach ochrony zabytków.

W obowiązujących planach miejscowych ustalono ochronę obiektów architektonicznych jak i układów urbanistycznych głównie na terenie miasta Piaseczno – w obszarze śródmieścia.

W Studium przyjmuje się obszary i obiekty wskazane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do ochrony i ustala się ich zachowanie. Ustala się, że zasady ochrony określone w obowiązujących planach są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

VIII INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

VIII.1. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

VIII.1.1. Zaopatrzenie w wodę

VIII.1.1.a. Bilans zapotrzebowania wody

	miasto	gmina-wieś
na cele bytowo-gospodarcze	120 l/M,d	110 l/M,d
na cele użyteczności publicznej	15	7
przemysł drobny, usługi	15	7
utrzymanie zieleni, ulic	10	6
woda ppoż. oraz straty na sieci	10	10
razem	170	140

Na podstawie w/w wskaźnika $q = 170$ l/M,d obliczono zapotrzebowanie wody dla miasta (bez przemysłu wodochłonnego, który korzysta z własnych wodociągów), a na podstawie wskaźnika $q = 140$ l/M,d dla sołectw.

Zapotrzebowanie na wodę będzie się kształtowało na poziomie Ośr.=8.000m³/d dla miasta i Ośr.=7.700 m³/d dla gminy.

VIII.1.1.b. Źródła dostawy wody

Na terenie Miasta i Gminy Piaseczno dostawcą usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o.

Mieszkańcy miasta Piaseczno są zaopatrywani w wodę z następujących źródeł:

- SUW zlokalizowany na terenie TDP Sp. z o.o. o wydajności 5000 m³/d,
- SUW Siedliska - 2000 m³/d,
- własne ujęcie wody Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Patronat - 3” – 1000 m³/dobę.

Dąży się, aby miasto zaopatrywane było w wodę pitną z następujących niezależnych źródeł zasilania:

- SUW Żeromskiego o przewidywanej wydajności 5000 m³/d (projektowany),
- SUW Siedliska - 2000 m³/d,
- pozostałe źródła – ujęcie spółdzielni mieszkaniowej „Patronat - 3” oraz SUW TDP Sp. z o.o.

Na terenie miasta Piaseczno rozprowadzana jest też woda pochodząca z lokalnego wodociągu „Zalesie Dolne” dla Zalesia Dolnego. W 2004 roku przeprowadzono rozbudowę tej stacji do wydajności $Q_{maxh}=210$ m³/h.

W Piasecznie przy ul. Żeromskiego funkcjonuje ogólnodostępne ujęcie wody oligoceńskiej.

Awaryjnym źródłem wody dla części miasta Piaseczno od granicy z Warszawą i gminą Lesznowola do linii kolejowej Warszawa – Radom jest centralny układ wodociągowy Warszawy, z którego woda pobierana jest magistralą d800/500 mm w ul. Puławskiej.

Generalnie źródłem wody do picia i potrzeb gospodarczo-bytowych dla mieszkańców gminy Piaseczno, jak również na potrzeby drobnego, niewodochłonnego przemysłu są wody

wgłębne, czwartorzędowego poziomu wodonośnego (jedynie dla odbiorców wody z wodociągu w „Zalesie Dolne” – wody z poziomu trzeciorzędowego).

Pozostała część gminy zaopatrywana jest z wodociągów gminnych. Zasobność ujęć wody poszczególnych wodociągów gminnych, według posiadanych pozwoleń wodnoprawnych, jest następująca:

SUW Bobrowiec	26,0 m ³ /h (proj.80 m ³ /h)
SUW Jazgarzew	66,0 m ³ /h
SUW Głosków	115,0 m ³ /h
SUW Grochowa	56,0 m ³ /h
SUW Zalesie Górne	112,0 m ³ /h
SUW Siedliska	140,0 m ³ /h
SUW Mieszkowo	105,0 m ³ /h
SUW Orzeszyn	25,0 m ³ /h
SUW Złotokłos	75,0 m ³ /h
SUW Zalesie Dolne	210,0 m ³ /h

razem 930m³/h

Adaptuje się w Studium system zaopatrzenia w wodę miasta i gminy oraz wskazuje się kierunki jego rozwoju zdefiniowane w *Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2012-2018* wraz ze związanymi z jego realizacją inwestycjami publicznymi m.in.:

- Budowa, rozbudowa oraz wymiana przewodów przesyłowych,
- Modernizacja SUW w Bobrowcu,
- Modernizacja SUW w Zalesiu Górnym,
- Modernizacja SUW w Zalesiu Dolnym,
- Modernizacja SUW w Głoskowie
- Likwidacja SUW w Runowie,
- Budowa SUW Żeromskiego i modernizacja SUW Złotokłos .

Prace związane z wymianą sieci będą polegać na wymianie starych, wyeksploatowanych odcinków sieci, najbardziej zagrożonych występowaniem awarii.

Budowa i rozbudowa wodociągów przesyłowych ma na celu pełne zaopatrzenie mieszkańców w wodę oraz usamodzielnienie się gminy od zakupu wody ze źródeł zewnętrznych.

VIII.1.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków komunalnych

VIII.1.2.a. Bilans ścieków sanitarnych

Wskaźniki jednostkowe dla ścieków sanitarnych przyjęto na poziomie 0,95 – 1,0 wartości wskaźników zużycia wody pitnej i wykorzystywanej na cele gospodarcze.

Bilanse w rozdz. VIII.1.1.a. ilustrują ilość ścieków sanitarnych w mieście i w gminie, przy czym miarodajne dla wymiarowania oczyszczalni są wielkości $Q_{\text{śrd}}$.

W mieście ilość powstających ścieków sanitarnych w okresie kierunkowym wyniesie 8.000m³/d, a na terenach wiejskich gminy 7.700 m³/d.

VIII.1.2.b. Systemy kanalizacji z oczyszczalniami ścieków

W Studium adaptuje się system kanalizacji zdefiniowany w *Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2012-2018* wraz ze związanymi z jego realizacją inwestycjami publicznymi obejmującymi m.in.:

- Budowę, rozbudowę i modernizację przewodów przesyłowych,
- Modernizację oczyszczalni ścieków.

Wskazuje się rejon o zasięgu obejmującym: miasto Piaseczno oraz tereny gminy Piaseczno, położone na północ od rzeki Jeziorki i planuje się, że ścieki z tego rejonu będą oczyszczane docelowo w istniejącej oczyszczalni miejskiej w Piasecznie, którą rozbudowano do przepustowości $Q=20.000 \text{ m}^3/\text{d}$.

Wskazuje się rejon o zasięgu obejmującym tereny gminy Piaseczno, położone na południe od rzeki Jeziorki i planuje się, że ścieki z tego rejonu będą oczyszczane docelowo w istniejącej oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej, którą rozbudowano do przepustowości $Q=2.800 \text{ m}^3/\text{d}$.

Ustala się uzupełnienie sieci kanalizacyjnej w sposób ciągły, w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Zakłada się wyłączenie oczyszczalni ścieków w Głoskowie, przy pozostawieniu istniejącej infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się lokalizację oczyszczalni w obrębie Runów PGR na terenach gminnych.

Odprowadzenie ścieków z terenu gminy będzie odbywało się systemem kanalizacji rozdzielczej. Stopień oczyszczania ścieków musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi. W przypadku gminy Piaseczno ścieki oczyszczone odprowadzane będą do rz. Jeziorki o ustalonej II klasie czystości powyżej i III klasie poniżej ujścia Kanału Piaseczyńskiego.

VIII.1.2.c. Indywidualne systemy gromadzenia i oczyszczania ścieków

Pojedyncze budynki zabudowy rozproszonej, znacznie odległe od proponowanej kanalizacji sanitarnej przewiduje się wyposażyć w szczelne zbiorniki bezodpływowe bądź przydomowe oczyszczalnie ścieków, a następnie ścieki wywozić transportem asenizacyjnym do punktu zlewnego miejskiej oczyszczalni ścieków w Piasecznie lub w przypadku przydomowych oczyszczalni ścieków – ścieki oczyszczone odprowadzać bezpośrednio do odbiornika lub gruntu.

VIII.1.2.d. Gromadzenie i oczyszczanie wód deszczowych

Oczyszczalnia wód deszczowych w Piasecznie zlokalizowana jest nad Kanałem Piaseczyńskim, po wschodniej stronie miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych. Wydajność oczyszczalni wód deszczowych wynosi $2,0 \text{ m}^3/\text{s}$.

Ustala się, że wody deszczowe będą zagospodarowane na działkach inwestycyjnych, poprzez odprowadzanie do gruntu bezpośrednio lub za pośrednictwem zbiorników retencyjnych.

Realizowane inwestycje drogowe oraz inwestycje dużych obiektów kubaturowych muszą uwzględniać odprowadzenie wód deszczowych do własnych odbiorników, którymi są m.in. istniejące kanalizacje deszczowe, kanały, rowy melioracyjne. Przed odprowadzeniem ścieków deszczowych do odbiornika należy zapewnić ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych.

- gazociąg średniego ciśnienia d125 mm odgałęziający się w miejscowości Łazy w gm. Lesznowola od magistrali d300 mm relacji Sękocin-Lubienia. Ten gazociąg zasila tylko miejscowości w północno-zachodniej części gminy: Kuleszówka, Robercin, Wola Gołkowska, Kąty Szałkowizna i Mieszkowo.

Gmina i miasto zgazyfikowane są gazem pod średnim ciśnieniem. Jedynie w Piasecznie są fragmenty sieci niskoprężnej. Główne sieci obejmują przewody od d65 mm do d300 mm.

Planowana jest budowa sieci rozdzielczej w sołectwach Grochowa i Pęchery. Realizacja tej inwestycji jest warunkowana między innymi od spełnienia kryteriów ekonomicznych określanych przez operatora sieci.

Po zrealizowaniu zadania j.w. miasto i gmina Piaseczno znajdować się będą w zasięgu obsługi sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z co najmniej 5 stacji gazowych I stopnia, w tym 2 zlokalizowanych na terenie gminy. Stanowi to o powszechności obsługi i o wysokiej niezawodności zasilania miasta i gminy w gaz ziemny.

Sieć gazowa na terenie gminy nie posiada dużych rezerw przepustowości, ale nadal istnieje możliwość rozbudowy sieci.

Na obszarze gminy Piaseczno wskazuje się trasę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, zgodnie ze „Studium wykonalności dla gazociągów okalających aglomerację warszawską – wzmocnienie pierścienia warszawskiego”, uwzględnionym w projekcie „Planu Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2014 – 2023”. Gazociąg przebiega przez: Kuleszówkę, Robercin, Wolę Gołkowską, Kamionkę, Gołków, Jazgarzew, Wólkę Kozodawską, Zalesie Górne oraz Chojnów.

VIII.1.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

VIII.1.4.a. Bilans zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej

Łączne aktualne zapotrzebowanie mocy szczytowej przez odbiorców komunalnych zlokalizowanych na terenie miasta i gminy ocenia się na ok. 32 MW z czego na miasto przypada 15 MW, na tereny wiejskie 17 MW. Bilans ten nie ujmuje zakładów Thomson Multimedia, który ma własną stację 110 kV i wykazuje zapotrzebowanie mocy rzędu 20 MW.

Wskaźniki jednostkowe zapotrzebowania na moc elektryczną odniesione do potrzeb komunalnych miasta przyjmuje się w wysokości 500 W/M a dla terenów wiejskich gminy 1000W/M.

Średnioroczne zużycie energii elektrycznej na terenie miasta szacuje się na ok. 1150 kWh na 1 mieszkańca (bez odbiorców przemysłowych) a na terenie wiejskim gminy na ok.1000 kWh na 1 mieszkańca. Wskaźnik ten, zgodnie z *Założeniami Polityki Energetycznej Polski do 2020 roku*, wzrośnie średnio w kraju o 66%, czyli dla miasta i gminy Piaseczno odpowiednio do ok. 1900 kWh i 1700 kWh na 1 mieszkańca.

Kierunkowe zapotrzebowanie mocy szczytowej przez odbiorców komunalnych wylicza się na ok. 77 MW z czego na miasto przypada 20 MW, na tereny wiejskie 57 MW. Dane te nie obejmują zapotrzebowania mocy elektrycznej przez odbiorców produkcyjno – usługowych i usługowych, których możliwość zaopatrzenia w moc elektryczną musi być każdorazowo potwierdzona przez właściwego dostawcę.

Planuje się, że roczne zużycie energii elektrycznej wzrośnie do 76 MWh w mieście i 97 MWh w gminie.

VIII.1.4.b. Urządzenia elektroenergetyczne

Sieć elektroenergetyczna SN na terenie gminy zasilana jest napowietrznie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem stacji GPZ 220/110/15kV "Piaseczno" i zlokalizowanej przy niej rozdzielni 15 kV. Na obrzeżach gminy dochodzą napowietrzne linie 15kV wyprowadzone z rozdzielni zlokalizowanych przy stacjach RPZ 110/15kV „Konstancin-Jeziorna”, RPZ 110/15kV „Sękocin”, RPZ 110/15kV „Tarczyn” i RPZ 110/15kV „Góra Kalwaria”. Generalnie niezawodność dostaw energii elektrycznej jest wystarczająca i nie odbiega od średniej w województwie.

W obszarze gminy znajdują się następujące urządzenia elektroenergetyczne znaczenia podstawowego pracujące na napięciu 110 kV i wyższym:

- dwutorowa linia napowietrzna 220 kV relacji st. "Piaseczno"- wcięcie do linii "Kozienice"- "Mory";
- dwutorowa linia napowietrzna 110 kV relacji st. "Piaseczno"-EC "Siekierki";
- dwie jednotorowe linie napowietrzne 110 kV relacji st. "Piaseczno"- "Góra Kalwaria";
- jednotorowa linia napowietrzna 110 kV relacji st. "Piaseczno"- "Grójec";
- jednotorowa linia napowietrzna 110 kV relacji st. "Piaseczno"- "Tarczyn";
- dwutorowa linia napowietrzna 110 kV relacji st. "Piaseczno"- "Mory".

W Studium przyjmuje się realizację inwestycji zgłaszanych przez operatorów sieci elektroenergetycznych tj.:

- budowa stacji 110/15kV w Kamionce oraz linii 110 kV zasilającej tę stację,
- budowa linii kablowej 220 kV relacji st. „Piaseczno” – „EC Siekierki”.

Dla stacji należy rezerwować działkę terenu o odpowiednich wymiarach, uwzględniających przestrzeń dla linii napowietrznych 110 kV ją zasilających, jak również przestrzeń dla linii 15 kV z niej wyprowadzanych.

Sieć średniego i niskiego napięcia na terenach silnie zurbanizowanych należy planować jako kablową zasilającą wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na pozostałych terenach jako kablowo napowietrzna z zależności od uwarunkowań lokalnych.

Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych, niż dotychczasowe miejscach.

VIII.1.5. Zaopatrzenie w ciepło

VIII.1.5.a. Bilans zapotrzebowanie ciepła

Kubaturowe wskaźniki jednostkowe zapotrzebowania na moc cieplną przyjęto w wysokości:

- dla budownictwa mieszkaniowego: $q_{co} = 13 \text{ W/m}^3$, $q_{cwu} = 5 \text{ W/m}^3$;
- dla budownictwa produkcyjno – usługowego i usługowego: $q_{co} = 15 \text{ W/m}^3$, $q_{cwu} = 3 \text{ W/m}^3$.

Na podstawie aktualizacji „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe dla Gminy Piaseczno” z 2011 r., przyjmuje się w Studium wskaźnik zapotrzebowania na moc cieplną, przypadającą na jednego mieszkańca, w wysokości 2,2 kW/M. Na rok 2010 wskazano szacunkowe zapotrzebowanie na moc cieplną w wysokości 87 MW dla miasta Piaseczna i 61 MW dla gminy Piaseczno. Natomiast na rok 2026 przewiduje się, że zapotrzebowanie na moc cieplną wynosić będzie odpowiednio 126 MW i 100 MW.

Największe wskaźniki powierzchniowego obciążenia cieplnego występują obecnie w miejscowościach: Piaseczno, Zalesie Górne, Złotokłós, Józefosław i Gołków.

Potrzeby ciepłe miasta Piaseczno zaspakajane są w zróżnicowany sposób. Do głównych źródeł ciepła należy zaliczyć lokalny system ciepłowniczy oraz kotłownie indywidualne i lokalne. Na obszarze miasta występują jednak również budynki zaopatrywane w ciepło ze źródeł indywidualnych.

Należy dążyć, aby z systemu ciepłowniczego zaopatrywane było budownictwo mieszkaniowe, a także usługi, w tym obiekty służby zdrowia, położone w zasięgu sieci cieplnej. Dla pozostałych obiektów produkcyjno – usługowych i usługowych dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z własnych zakładowych źródeł ciepła.

Potrzeby ciepłe gminy na terenach wiejskich zabezpieczane są w oparciu o źródła indywidualne (kotłownie wbudowane, piece stałopalne, piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne akumulacyjne). Są to drobne źródła nie podlegające inwentaryzacji ani ocenie w Studium.

Zakłada się, że potrzeby ciepłe budownictwa perspektywicznego będą zaspokojone przez istniejący system gazowniczy, który może być rozbudowywany w miarę narastania potrzeb odbiorców. Natomiast potrzeby ciepłe związane z obszarami przeznaczonymi pod rekreację powinny być zaspokajane z niekonwencjonalnych źródeł ciepła takich jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne lub źródła na biomasę – ze względu na przyrodniczy charakter tych obszarów.

Ustala się prowadzenie rozważnej gospodarki cieplnej bazującej na źródłach ciepła o najmniejszej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

VIII.1.5.b. Urządzenia ciepłownicze

Scentralizowany system ciepłowniczy funkcjonuje jedynie na terenie miasta. Potrzeby ciepłe zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej w centrum Piaseczna zabezpieczane są w oparciu o nowoczesną ciepłownię gazową przy ul. Kusocińskiego 4. Moc tego źródła ciepła (P=24,0 MW) w pełni zabezpiecza zgłaszane przez właścicieli i administratorów budynków potrzeby ciepłe centrum Piaseczna, kwalifikujące się do pokrycia z miejskiego systemu ciepłowniczego. W budynku kotłowni istnieje niezbędna rezerwa powierzchni do zamontowania dodatkowych jednostek wytwórczych w celu zapewnienia mocy grzewczych stosownie do zapotrzebowania. Jednak z bilansu mocy zamówionej wynika, że nie ma aktualnie takiej potrzeby.

Sieć cieplna występująca na terenie centrum miasta obejmuje przewody o średnicach od Dn50 do Dn300 mm. Jej długość wynosi 6,6 km. Istniejące miejskie sieci wysokoparametrowe mogą bez zwiększania przekrojów i budowy nowych odcinków zaspokoić dodatkowe zapotrzebowanie na moc w wysokości ok.15~16 MW, co znacznie przewyższa prognozowany wzrost zapotrzebowania na moc cieplną w zasięgu kotłowni miejskiej.

Niekomunalne kotłownie na paliwa stałe w centrum miasta stanowiące w przeszłości istotne źródła emisji zanieczyszczeń atmosfery są praktycznie z tego obszaru wyeliminowane.

Plan rozwoju sieci ciepłej w Piasecznie z 2012 roku wskazuje obszary na terenie miasta Piaseczna, które docelowo zasilane będą przez kotłownię miejską:

- obszar I – tereny Jednostki Prewencji Policji,
- obszar II – tereny po byłej zajezdni MZK,
- obszar III – teren inwestycyjny przy ul. Energetycznej,
- obszar IV – teren położony wzdłuż ul. Okulickiego, od ul. Puławskiej do ul. Mleczarskiej,
- obszar V – rejon ul. Powstańców,
- obszar VI – obszar znajdujący się w bezpośrednim zasięgu oddziaływania istniejącej sieci ciepłej,
- obszar VII – rejon ul. Chyliczkowskiej i Parku Miejskiego,

Jako planowany obszar zasilania ciepłem sieciowym z miejskiej kotłowni w Piasecznie, wskazuje się również obszar VIII, obejmujący tereny inwestycyjne na terenie Gminy Lesznówola.

W celu zapewnienia dostaw ciepła sieciowego do ww. obszarów planuje się budowę sieci m.in. w ul. Chyliczkowskiej (od ul. Zgoda w kierunku trasy Armii Krajowej), w ul. Powstańców i Dworcowej (od ul. Szkolnej do ul. Nadarzyńskiej), na odcinku od ul. Nadarzyńskiej do ul. Sienkiewicza, wzdłuż ul. Energetycznej do ul. Kineskopowej, a także planuje się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci, m.in. na odcinkach: od ul. Szkolnej do ul. J. Pawła II, od ul. Okulickiego do ul. Syrenki.

Plan rozwoju sieci ciepłej w Piasecznie zakłada, że w przyszłości podstawowym źródłem zasilania w ciepło, a także w energię elektryczną miasta Piaseczno, będzie bioelektrociepłownia, której lokalizacja rozważana jest w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Piasecznie. W celu wyprowadzenia mocy ciepłej z bioelektrociepłowni i przyłączenia jej do istniejących sieci w Piasecznie, niezbędne będzie wybudowanie nowej magistrali ciepłowniczej wzdłuż drogi krajowej nr 79 aż do ul. Energetycznej.

W nowej zabudowie wielorodzinnej i w zabudowie jednorodzinnej do ogrzewania używany jest alternatywnie dla ciepła systemowego gaz ziemny. Podobnie na terenach wiejskich gminy gaz ziemny jest i pozostanie głównym medium używanym do celów grzewczych. Należy jednak dążyć do stałego zwiększania ilości obiektów podłączonych do m.s.c., co dodatnio wpłynie na stan powietrza w mieście i bezpieczeństwo mieszkańców.

VIII.1.6. Telekomunikacja

VIII.1.6.a. Bilans zapotrzebowania na łącza telefoniczne

Aktualny wskaźnik telefonizacji dla całej gminy (miasto i wieś) wynosi 302 abonentów/1000 mieszkańców. Przy zniesionych ograniczeniach w przyłączaniu nowych abonentów telefonii przewodowej odpowiada on zapotrzebowaniu.

Na okres kierunkowy przyjęto wskaźnik telefonizacji (gęstość telefoniczną) 350 NN/1000 M, co pozwala oszacować potrzeby na:

- 14.000 łączy telefonicznych w mieście,
- 20.000 łączy telefonicznych w gminie,
- 30.000 łączy telefonicznych razem

Rezerwa w sieci = 10% . Zapotrzebowanie na numery centralowe dla określonej wyżej liczby łączy wylicza się przy założeniu 15% rezerwy katalogowej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania centrali telefonicznej. Zatem zapotrzebowanie na numery centralowe wyniesie docelowo $33.000/0,85 = \text{ok.}39.000 \text{ NN}$.

VIII.1.6.b. Urządzenia telekomunikacyjne

Na terenie miasta i gminy działa 2 operatorów telefonii przewodowej: TP S.A. i NETIA S.A., które konkurując ze sobą zniosły wszelkie ograniczenia w dostępności do łączy telefonicznych.

W układzie TP S.A. podstawowym źródłem zasilania miasta i gminy w łączy telefoniczne jest i pozostanie centrala automatyczna CA "Piaseczno" w Piasecznie przy ul. Kilińskiego. Pomocnicze są CA "Iwiczna", CA „Patronat”, CA "Głusków" i CA "Zalesie Górne". CA "Piaseczno" jest centralą główną okręgową dla rejonu Piaseczna i wymienionych trzech central satelitowych. Jest centralą elektroniczną z polem komutacyjnym, natomiast w centralach satelitowych znajdują się koncentratory przestrzenno-czasowe połączone traktami PCM z centralą okręgową. Posiada połączenia z siecią warszawskiego węzła telefonicznego poprzez centrale tranzytowe w Warszawie oraz z centralą międzymiastową i międzynarodową również w Warszawie. Urządzenia telekomunikacyjne na terenie gminy obejmują sieci kablowe telefoniczne międzymiastowe, okręgowe, magistralne i rozdzielcze, koncentratory oraz szafki kablowe.

W układzie NETIA SA podstawowym źródłem zasilania miasta i gminy w łączy telefoniczne jest centrala automatyczna typu Alcatel S12 w Warszawie przy ul. Poleczki.

Powiększanie pojemności central nie wymaga budowy nowych obiektów źródłowych.

VIII.1.7. Gospodarka odpadami komunalnymi

Zgodnie z zapisami Wojewódzkiego planu gospodarki odpadami dla Mazowsza na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem lat 2018 – 2023 Gmina Piaseczno ze względu na swoje położenie geograficzne została przypisana do REGIONU WARSZAWSKIEGO.

Region warszawski jest najliczniejszym regionem województwa mazowieckiego pod względem liczby mieszkańców, ludność wg stanu na 31.12.2011 r. wynosiła 2 746 090 mieszkańców. W skład tego obszaru zaliczono 51 gmin z powiatów: grodziskiego, legionowskiego, otwockiego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, warszawskiego zachodniego, wołomińskiego, żyrardowskiego, mińskiego, garwolińskiego i m. st. Warszawy.

Dominująca w tym regionie jest pozycja miasta stołecznego Warszawy; gdyż odpady w tym regionie są wytwarzane w ponad 60% przez mieszkańców Warszawy.

Ludność Gminy Piaseczno stanowi ok. 2,5% mieszkańców regionu warszawskiego.

Zaproponowany kształt regionów ma na celu zapewnienie funkcjonowania na obszarze każdego z nich, instalacji spełniających kryteria dla regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), a także daje pewność poprawnego i efektywnego działania systemu gospodarowania odpadami.

Docelowy system zagospodarowania odpadów komunalnych ma wyglądać w ten sposób, że zmieszane odpady komunalne, odpady zielone i pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczone do składowania są zbierane, poddawane odzyskowi lub unieszkodliwiane w regionie gospodarki odpadami komunalnymi w regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Podmioty odbierające odpady komunalne od właścicieli nieruchomości będą mogły przekazywać zmieszane odpady komunalne, odpady

zielone i pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania tylko do takich instalacji.

Zgodnie z wytyczonymi w KPGO 2014, w zakresie odzysku i recyklingu wymagane jest prowadzenie odpowiedniego systemu selektywnego zbierania i odbierania, co najmniej następujących frakcji odpadów komunalnych:

- Odpady zielone (z ogrodów i parków, liście i skoszona trawa),
- Odpady biodegradowalne (kuchenne i zielone),
- Papier i tektura (w tym opakowania, gazety, czasopisma itp.),
- Szkło,
- Tworzywa sztuczne i metale,
- Zużyte baterie i akumulatory,
- Zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
- Przetworzone leki,
- Chemikalia (farby, rozpuszczalniki, oleje odpadowe),
- Odpady wielkogabarytowe,
- Odpady budowlano – remontowe.

Zorganizowanym systemem gospodarki odpadami w gminie Piaseczno zostali objęci właściciele nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.

Gmina Piaseczno została podzielona na 3 sektory.

SEKTOR I

Obejmuje obszar sołectw Antoninów - Kuleszówka, Baszkówka, Bąkówka, Bobrowiec, Głusków Letnisko, Głusków, Gołków, Henryków Urocze, Jazgarzew, Kamionka, Mieszkowo, Robercin, Runów, Szczaki, Wola Gołkowska, , Wólka Pracka, Złotokłós oraz obszar miasta Piaseczno na zachód od linii kolejowej Warszawa – Radom.

SEKTOR II

Obejmuje obszar sołectw Bogatki, Chojnów, Chylice, Chyliczki, Grochowa – Pęchery, Jastrzębie, Jesówka, Łbiska, Orzeszyn Pilawa, Siedliska, Wólka Kozodawska, Zalesie Górne, Żabieniec. Sektor I i II zamieszkuje ok. 29,5 tys. osób, na obszarze tym przeważa zabudowa jednorodzinna.

SEKTOR III

Obejmuje obszar sołectw Julianów i Józefosław oraz obszar miasta Piaseczno na wschód od linii kolejowej Warszawa – Radom, zamieszkany przez ok. 40,1 tys. osób, na obszarze tym przeważa zabudowa wielorodzinna.

VIII.1.7.a. Bilans odpadów komunalnych

W miarę rozwoju gospodarczego i wzrostu zamożności społeczeństwa, skład odpadów komunalnych będzie się zmieniał w czasie, zarówno pod względem ilości jak i składu morfologicznego. Również na skład morfologiczny powstających odpadów wpływ ma postawa proekologiczna ludności, czyli świadomy stosunek do problematyki środowiska i odpadów.

Tabela. Prognozowana masa odpadów komunalnych wytwarzanych w Gminie Piaseczno do 2022 r.

Wyszczególnienie	2010	2013	2014	2017	2020	2022
Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	1,58	1,94	1,95	1,99	2,03	2,05
Odpady zielone	222,46	272,59	274,63	280,60	285,97	289,13
Papier i tektura	916,52	1 123,05	1 131,44	1 156,06	1 178,18	1 191,19
Tworzywa sztuczne	125,67	153,99	155,14	158,51	161,55	163,33
Szkło	222,96	273,20	275,24	281,23	286,61	289,78
Metal	29,04	35,58	35,85	36,63	37,33	37,74
Odzież	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tekstylnia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drewno	99,46	121,87	122,78	125,45	127,85	129,27
Odpady niebezpieczne	23,19	28,42	28,63	29,25	29,81	30,14
Inne nie wymienione zbierane selektywnie	280,23	343,38	345,94	353,47	360,23	364,21
Inne nie wymienione	5 855,88	7 175,47	7 229,07	7 386,35	7 527,67	7 610,79
Zmieszane odpady komunalne	23 321,49	28 576,85	28 790,34	29 416,71	29 979,52	30 310,56
Razem	31 098,48	38 106,33	38 391,02	39 226,26	39 976,76	40 418,19

Źródło: model funkcjonowania systemu gospodarki odpadami w gminie Piaseczno

VIII.1.7.b. Urządzenia gminnej gospodarki odpadami

Na terenie gminy Piaseczno proponuje się utworzenie dwóch Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Jest to miejsce, gdzie mieszkańcy bezpłatnie mogą dowozić surowce wtórne oraz inne problemowe odpady (wielkogabarytowe, sprzęt RTV i AGD, świetlówki, puszki po farbach, baterie, oleje, odpady z remontów, odpady zielone z pielęgnacji terenów zielonych) z gwarancją, że zostaną one właściwie i bez szkody dla środowiska zagospodarowane.

Lokalizacja tych punktów uzależniona będzie od decyzji władz lokalnych oraz społeczności lokalnej. Proponuje się, aby punkty zostały zlokalizowane w ten sposób, aby zapewnić dogodny dostęp do nich wszystkim mieszkańcom Miasta i Gminy Piaseczno.

Odpady przyjmowane w PSZOK:

- odpady wielkogabarytowe,
- zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny
- budowlane i rozbiórkowe (PSZOK wraz z opcją odpłatnego podstawienia kontenera oraz możliwość zakupu worka big-bag),
- leki przeterminowane (PSZOK oraz pojemniki w aptekach),
- zużyte baterie i akumulatory,
- odpady zielone z ogrodów,
- papier i tektura (w tym opakowania, gazety, czasopisma, itp.),

- odpady opakowaniowe ze szkła,
- tworzywa sztuczne,
- metale,
- chemikalia (farby, rozpuszczalniki, oleje odpadowe itd.)

IX KOMUNIKACJA

Przekształcenie profilu zagospodarowania gminy z rolniczej na dominującą funkcję mieszkaniową, a także z uwagi na walory przyrodnicze- na rekreacyjną - wymagać będzie innego spojrzenia na układ komunikacyjny. Dominacja funkcji mieszkaniowej w zachodniej części gminy i wykształcenie pasma silnie powiązanego z Warszawą - wymaga wzmocnienia połączeń na kierunku N-S. Przy kształtowaniu nowej sieci drogowej należy brać pod uwagę konieczność szukania powiązań omijających centrum miasta Piaseczna. Istotne są również powiązania poprzeczne dla zapewnienia lokalnych powiązań wewnątrz gminy oraz zwiększenie dostępności do większej ilości dróg o preferencyjnym kierunku N-S.

W zakresie komunikacji Studium przyjmuje rozwiązania zgodne z przyjętym przez Radę Gminy w 2009 r. opracowaniu pt. „Studium układu komunikacyjnego Gminy Piaseczno”.

IX.1. Układ kolejowy

Na układ kolejowy w mieście i gminie Piaseczno składają się:

- linia kolejowa nr 8 normalnotorowa zelektryfikowana Warszawa – Radom, przecinająca miasto i gminę z północy na południe, ze stacjami na terenie gminy w miejscowościach Piaseczno (przy drodze nr 722) i Zalesie Górne (przy drodze z Zalesia Górnego do Pilawy);
- bocznicą kolejową do EC Siekierki związana z ww. linią kolejową i przecinającą równoleżnikowo północną część strefy A (miasto Piaseczno i Julianów);
- linia kolejowa wąskotorowa „Grójecka Kolej Dojazdowa” Piaseczno-Grójec, z przystankami na terenie gminy w następujących miejscowościach: Piaseczno, Zalesie Dolne, Zalesinek, Gołków, Głosków, Runów i Złotokłós, która przecina zachodnią część gminy (obrzeża strefy A i cała strefa B).

Wszystkie wymienione powyżej elementy układu kolejowego są ze sobą połączone. Stąd też planuje się w Studium zwiększenie udziału transportu szynowego przede wszystkim w obsłudze lokalnego ruchu pasażerskiego, gdzie ze względu na wzrost liczby mieszkańców zarówno miasta jak i gminy należy się liczyć ze zwiększonym zapotrzebowaniem.

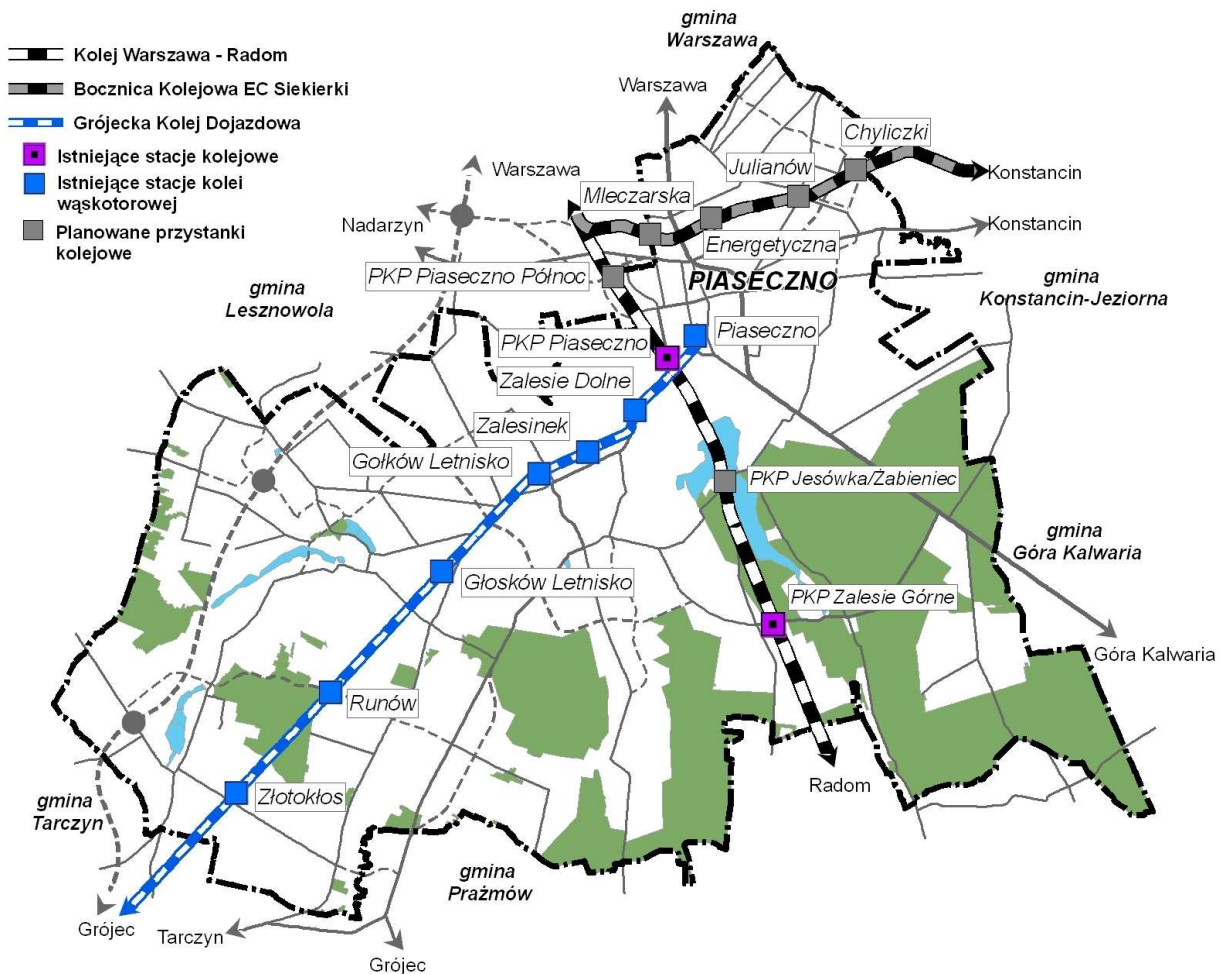
Planowany układ kolejowy obejmuje:

- modernizacja linii Warszawa-Radom (inwestycja pod nazwą „Modernizacja linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom”) Główny cel projektu to zwiększenie prędkości maksymalnej pociągów w ruchu pasażerskim do 160 km/h i w ruchu towarowym do 120 km/h, co wiąże się z likwidacją stacji kolejowej w Zalesiu Górnym i zaadoptowania jej na przystanek osobowy,
- dostosowanie linii Warszawa-Radom i bocznicę kolejowej dla potrzeb szybkiej kolei podmiejskiej, ze stworzeniem dodatkowych przystanków kolejowych (wraz z budową parkingów Park&Ride):
 - przystanek „Chyliczki” na granicy gminy z gminą Konstancin-Jeziorna (przy przecięciu ul. Kuropatwy z torami i drogą nr 721) dla obsługi mieszkańców Julianowa, Józefostawia i Chyliczek,
 - przystanek „Julianów” w rejonie Julianowa (przy przecięciu ul. Julianowskiej z torami) dla obsługi terenów mieszkaniowych Julianowa, Józefostawia oraz terenów produkcyjno- usługowych w północnej części miasta,

- przystanek „Energetyczna” w rejonie terenów przemysłowych Piaseczna (przy przecięciu planowanych ulic Elektronicznej i biegnącej wzdłuż torów) dla obsługi terenów produkcyjno- usługowych i usługowych,
 - przystanek „Mleczarska” na granicy miasta z gminą Lesznowola (przy przecięciu ul. Mleczarskiej z torami – dawna zajezdnia trolejbusowa) dla obsługi terenów mieszkaniowych i usługowych w północnej części miasta;
 - przystanek „Piaseczno Północ” na linii nr 8 przy granicy miasta z gminą Lesznowola (przy przecięciu drogi nr 721 z torami) dla obsługi terenów mieszkaniowych i produkcyjno- usługowych z obszaru obu gmin;
 - przystanek „Jesówka/Żabieniec” na linii nr 8 w rejonie stawów w Żabieńcu (przy przecięciu drogi powiatowej z Jesówki do Żabieńca z torami) dla obsługi mieszkańców części Piaseczna, Zalesie Górnego oraz Jesówki i Żabieńca.
- odtworzenie Grójeckiej Kolei Dojazdowej z modernizacją do obsługi lokalnego ruchu pasażerskiego i ruchu turystycznego, wraz z rewitalizacją stacji i budową parkingów w rejonie wszystkich stacji.

Istotnym elementem układu będzie połączenie ww. linii czyli Stacji Kolejowej PKP Piaseczno ze stacją kolei wąskotorowej Piaseczno-Wiadukt.

Jednocześnie w Studium dopuszcza się realizację szybkiego tramwaju łączącego Piaseczno z Warszawą wzdłuż drogi krajowej nr 79 i drogi wojewódzkiej 721 lub w jego miejsce wydzielenie buspasu w ulicy Puławskiej.



Rys. Układ kolejowy

IX.2. Układ drogowy

Ustalenia Studium w zakresie układu drogowego odnoszą się do podstawowego dla funkcjonowania gminy układu tj. dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego, głównych i zbiorczych oraz częściowo lokalnych.

Na szkielet układu drogowego gminy Piaseczno składają się :

- droga krajowa, przebiegająca na terenie gminy odcinkiem o długości 9,3 km:
 - Nr 79 Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria – Warka – Kozienice (klasa drogi G, planowana modernizacja do klasy drogi GP);
- trzy drogi wojewódzkie, o łącznej długości na terenie gminy 19,0 km:
 - Nr 721 Nadarzyn – Piaseczno – Jeziorna – Ciszycza (klasa drogi G);
 - Nr 722 Piaseczno – Prażmów – Grójec (klasa drogi G)
 - Nr 873 Pilawa-Zalesie Górne (klasa drogi Z)
- 24 drogi powiatowe, o łącznej długości na terenie gminy 83,5 km :
 - Droga nr 2812W Pilawa – Czarnów – Konstancin-Jeziorna (klasa drogi L);
 - Droga nr 2813W Żabieniec – Chylice (klasa drogi Z);
 - Droga nr 2814W Piaseczno – Chylice – Chyliczki (klasa drogi Z i L);
 - Droga nr 2815W Wojciechowice – Baniocha (klasa drogi L);
 - Droga nr 2816W Pilawa – Dobiesz – Sobików (klasa drogi Z);
 - Droga nr 2823W Żabieniec – Czarny Las (klasa drogi Z i L);
 - Droga nr 2824W Jesówka – Zalesie Górne – droga nr 873 (klasa drogi Z);

- Droga nr 2825W Jazgarzew – Jesówka – Żabieniec (klasa drogi Z);
- Droga nr 2826W Kamionka – Krupia Wólka – Zalesie Górne (klasa drogi Z);
- Droga nr 2827W Jazgarzewo – Wągradno (klasa drogi Z);
- Droga nr 2829W Piaseczno – Jesówka (klasa drogi L);
- Droga nr 2835W Bogatki – Grochowa – droga nr 2834W (klasa drogi L);
- Droga nr 2836W Gołków – Runów – Henryków Urocze (klasa drogi Z);
- Droga nr 2837W Gołków – Głusków – Złotokłós – Prace Małe (klasa drogi Z);
- Droga nr 2838W Głusków – droga nr 722 (klasa drogi Z);
- Droga nr 2839W Kuleszówka – Wola Gołkowska – Głusków-Letnisko (klasa drogi Z);
- Droga nr 2840W Bobrowiec – Władysławów – Wólka Kosowska (klasa drogi Z);
- Droga nr 2841W Piaseczno – Bobrowiec – Zgorzała (klasa drogi Z);
- Droga nr 2843W Lesznowola – Nowa Iwiczna – Piaseczno (klasa drogi L);
- Droga nr 2846W Henryków Urocze – Szczaki – Mroków (klasa drogi Z);
- Droga nr 2850W Wilcza Góra – Zalesie Dolne (klasa drogi Z);
- Droga nr 2859W Kuleszówka – Łazy (klasa drogi Z);
- Droga nr 2862W droga nr 721 – ul. Wojska Polskiego w Piasecznie (dawna droga wojewódzka nr 709) (klasa drogi Z);
- Droga nr 2866W droga nr 2814W – droga nr 721 (ul. Przesmyckiego w Piasecznie) (klasa drogi L).

Wyżej wymieniony układ uzupełniają drogi gminne, ich łączna długość wynosi 435 km, z czego na terenie miasta znajduje się 112,5 km.

Ruch drogowy w gminie koncentruje się na drodze krajowej nr 79, na drogach wojewódzkich nr 721, 722, oraz drogach powiatowych nr 2813W, 2814W, 2824W, 2829W, 2836W.

Droga krajowa nr 79 i droga wojewódzka nr 722 stanowią bezpośrednie trasy dojazdowe do Warszawy. Droga wojewódzka nr 721 na charakter obwodnicowy w stosunku do Warszawy i wyprowadza ruch drogowy, w tym szczególnie ciężarowy z Konstancina i Piaseczna w kierunku zachodnim, do Radomia, Katowic i Poznania z ominięciem Warszawy.

Dla osiągnięcia podstawowych zmian jakościowych w układzie komunikacyjnym obszaru gminy i miasta Piaseczno proponuje się utrzymać dotychczasowe rezerwy terenowe ustalone w planach gmin Piaseczno, Lesznowola i Konstancin dla układu powiązań zewnętrznych oraz wyznaczyć nowe korytarze komunikacyjne. Postulowany układ docelowy funkcjonowałby w oparciu o zmodernizowaną i przebudowaną istniejącą sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych wzbogaconą o nowe elementy.

- W zakresie układu powiązań zewnętrznych:
 - budowa drogi ekspresowej S7 z dwoma węzłami w zachodniej części gminy (Szczaki, Wola Gołkowska);
 - modernizacja drogi krajowej nr 79;
 - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 721 na odcinku od zachodniej granicy gminy do ulicy Julianowskiej oraz nowy przebieg drogi od ulicy Julianowskiej do północno-wschodniej granicy gminy (Trasa mostowa);
 - modernizacja drogi wojewódzkiej nr 722 wraz z budową obejścia miejscowości Bogatki.

- W zakresie układu powiązań wewnętrznych:
 - budowa ciągu łączącego Zalesie Górne z Wolą Gołkowską wraz z węzłem z drogą ekspresową nr 7;
 - budowa ulicy w Piasecznie wzdłuż torów bocznic kolejowej Piaseczno-Konstancin Jeziorna będąca alternatywą dla drogi nr 721;
 - budowa ulicy w Piasecznie wzdłuż torów kolejowych Piaseczno-Warszawa od drogi nr 721 do drogi nr 722;
 - budowa ulicy Kuropatwy w Józefosławiu wzdłuż rowu Jeziorki do drogi nr 721;
 - przedłużenie ul. Społecznej w Henrykowie (droga nr 2846) do drogi nr 722;
 - budowa drogi łączącej Chylice przez Chyliczki z drogą nr 721;
 - budowa ulicy Elektronicznej w Piasecznie jako połączenie ulicy Energetycznej z Okulickiego;
 - budowa drogi z Bobrowca przez Gołków i Bąkówkę do Baszkówki;
 - budowa drogi z Jazgarzewa przez Zalesia Górne do Łbisk jako obejście tych miejscowości;
 - budowa drogi od miejscowości Szczaki przez Wólkę Pracką i Runów do miejscowości Bogatki.

Zgodnie z opracowaniem „Studium układu komunikacyjnego Gminy Piaseczno” wszystkim drogom zapewniającym główne powiązania między miejscowościami oraz głównym ulicom w obrębie poszczególnych miejscowości powinny towarzyszyć trasy rowerowe w formie wydzielonych ścieżek, ciągów pieszo-rowerowych, ulic uspokojonego ruchu lub pasów w jezdni.



Rys. Układ drogowy

X OBSZARY DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

X.1. Wprowadzenie

Cały obszar miasta Piaseczno w granicach administracyjnych objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach po roku 1995. Niniejsze Studium przyjmuje kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w granicach miasta określone w obowiązujących planach miejscowych.

Znaczne powierzchnie gminy Piaseczno, ok. 50%, objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze Studium przyjmuje kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone w obowiązujących planach miejscowych.

X.2. Obszary wskazane w Studium do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

X.2.1. Obszary proponowane do objęcia sporządzeniem mpzp

Na terenie gminy Piaseczno proponuje się do sukcesywnego objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wszystkie tereny podlegające urbanizacji, to jest tereny mieszkaniowe, usługowe, wypoczynku i zieleni oraz infrastruktury technicznej, przy czym granicami mpzp postuluje się objęcie całych sołectw.

Celem wymienionych planów (przeznaczonych w Studium pod rozwój struktur mieszkaniowo-usługowych) jest zmiana przeznaczenia części terenów sołectw z rolnych na cele nierolnicze tj. budowlane wraz z określeniem zasad zagospodarowania, przy równoczesnym pozostawieniu wskazanych w studium terenów jako rolnych lub leśnych.

X.3. Wytyczne do mpzp w zakresie zasad zagospodarowania terenu

Jako wytyczne do mpzp dla terenów położonych w strefie A wskazuje się przyjęcie zasad opisanych w rozdziale IV.1.2., dla terenów położonych w strefie B opisanych w rozdziale IV.2.2, a dla terenów położonych w strefie C opisanych w rozdziale IV.3.2.

W przywołanych rozdziałach opisano ogólne i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych i innych określając m.in. dla poszczególnych miejscowości wymagane wskaźniki zagospodarowania jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz maksymalna wysokość zabudowy.

X.4. Wytyczne do mpzp związane z obsługą infrastrukturalną obszarów

X.4.1. Aspekty obronne

Ustala się konieczność przestrzegania n/w aspektów obronnych w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Aspekty obronne w zakresie gospodarki wodnej:

- zabezpieczenie warunków do awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,

- adaptacja nieeksploatowanych istniejących studni publicznych, które mogą być wykorzystywane na studnie awaryjne do zaopatrywania ludności w wodę w warunkach specjalnych,
- dla nowo projektowanych osiedli na terenach miasta przewidywanie budowy awaryjnych ujęć wody, przyjmując normę zużycia wody 7,5 litra na osobę (odległość studni nie może przekroczyć 800m),
- ograniczenie do bezwzględnego minimum wykorzystania wód głębinowych w przemyśle w celu zachowania ich jako rezerwy wody pitnej w wypadku awarii,
- wypracowanie systemów magazynowania i przerzutów wody dla wyrównania lokalnych deficytów, a także zastępowania wód skażonych wodą zdatną do picia.

Aspekty obronne w zakresie łączności:

- sukcesywne wymienianie linii napowietrznych na kablowe,
- zapewnienie obiektom łączności zasilania w energię elektryczną z dwóch niezależnych źródeł,
- równoległe rozwijanie łączności przewodowej,
- utrzymywanie istniejących na terenie miasta i gminy i radiowej systemów alarmowania,
- uodpornianie urządzeń i obiektów łączności przed działaniem impulsu elektromagnetycznego.

Aspekty obronne w zakresie energetyki:

- promowanie budowy lokalnych i indywidualnych źródeł energii elektrycznej,
- utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych (gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
- przy modernizacji oraz budowie oświetlenia zewnętrznego obiektów oraz ulic uwzględnianie wymogów jego zaciemniania i wygaszania.

X.4.2. Zaopatrzenie w wodę

- 1) W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w wodę kwalifikuje się miasto Piaseczno oraz wszystkie wsie i sołectwa,
- 2) W mieście udział ludności korzystającej z wodociągu przyjmuje się w wysokości 100%, na terenach wiejskich gminy 98%,
- 3) Dla terenów, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy wodociągów zbiorczych dopuszcza się w planach miejscowych eksploatację indywidualnych wodociągów opartych o lokalne ujęcia wody,
- 4) Ustala się budowę SUW przy ul. Żeromskiego w Piasecznie celem poprawy zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta i uniezależnienia się od dostaw wody od podmiotów trzecich,
- 5) Ustala się modernizację SUW w Bobrowcu o wydajności $Q_{maxh} = 80 \text{ m}^3/\text{h}$ celem poprawy zaopatrzenia w wodę mieszkańców terenów Bobrowca jak i terenów przyległych – Zalesia Dolnego, Kamionki i Jazgarzewszczyzny,
- 6) Ustala się modernizację SUW w Zalesiu Górnym, celem poprawy zaopatrzenia w wodę mieszkańców wsi Zalesie Górne, Wólka Kozodawska, Jesówka,

- 7) Ustala się modernizację SUW w Zalesiu Dolnym, celem poprawy zaopatrzenia w wodę mieszkańców Zalesia Dolnego (część Piaseczna) wsi: Kamionka, Gołków, Gołków Letnisko oraz Jazgarzewszczyzna,
- 8) Ustala się modernizację SUW w Złotokłosie, celem poprawy zaopatrzenia w wodę mieszkańców wsi: Złotokłos, Szczaki, Henryków Uroczę, Wólka Pracka, częściowo Runów.
- 9) Ustala się modernizację SUW w Głoskowie.

Zaopatrzenie odbiorców na terenie miasta Piaseczno w wodę realizowane będzie w warunkach pracy normalnej z następujących źródeł: SUW Żeromskiego, SUW Siedliska, źródło na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Patronat” oraz SUW na terenie TDP Sp. z o.o.

Wodociąg "**Bobrowiec**", który obejmuje swym zasięgiem jedynie wieś Bobrowiec i ma połączenie z sąsiednią gminą Lesznowola. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu zostały ostatnio zmodernizowane dla lepszego zaspokojenia aktualnych potrzeb. Obsługa planowanego przyrostu ludności we wsi wymagać będzie budowy nowego ujęcia i stacji wodociągowej o wydajności ok. 80m³/h. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Jazgarzew**", który obejmuje swym zasięgiem wsie Jazgarzew, Łbiska i Wólkę Pęcherską. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia aktualnych i planowanych potrzeb w zasięgu obsługi. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Głosków**", który obejmuje swym zasięgiem wsie: Głosków, Głosków Letnisko, Bąkówka, Baszkówka, d. PGR Głosków, Wólka Pracka (część północna) oraz częściowo Runów. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia aktualnych potrzeb. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Grochowa**", który obejmuje swym zasięgiem wsie: Grochowa, Bogatki, Pęchery i d. PGR Pęchery-Łbiska. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia aktualnych i planowanych potrzeb w zasięgu obsługi, niemniej obiekt wymaga modernizacji. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Zalesie Górne**", który obejmuje swym zasięgiem wsie Zalesie Górne, Wólka Kozodawska, Jesówka. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są niewystarczające dla pokrycia planowanych potrzeb w zasięgu obsługi. Wymagana będzie w przyszłości rozbudowa i modernizacja urządzeń źródłowych tego wodociągu. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Siedliska**", który obejmuje swym zasięgiem wsie Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec, Chylice, Chyliczki, d. PGR Pólko, Stefanów. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia aktualnych i planowanych potrzeb w zasięgu obsługi z uwzględnieniem potrzeb południowej części Piaseczna. Planuje się modernizację urządzeń źródłowych tego wodociągu. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Mieszkowo**", który obejmuje swym zasięgiem wsie: Mieszkowo, Robercin, Wólka Gołkowska, Antoninów, Kuleszówka i d. PGR Karolin. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia aktualnych i planowanych potrzeb w zasięgu obsługi. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Orzeszyn**", który obejmuje swym zasięgiem wsie: Chojnów, Pilawa, Orzeszyn i Kolonią Nowinki. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu dla pokrycia planowanych potrzeb w zasięgu obsługi są wystarczające. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

Wodociąg "**Złotokłós**", który obejmuje swym zasięgiem wsie: Złotokłós, Szczaki, Henryków Urocze, Wólka Pracka, częściowo Runów. Urządzenia źródłowe istniejącego wodociągu są wystarczające dla pokrycia planowanych aktualnych potrzeb w zasięgu obsługi. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów

Wodociąg "**Zalesie Dolne**", który obejmuje swym zasięgiem, poza Zalesiem Dolnym (częścią Piaseczna) wsie: Kamionka, Gołków, Gołków Letnisko oraz Jazgarzewszczyzna w gm. Lesznówola. W 2004r. prowadzona była rozbudowa SUW do $Q_{maxh} = 210 \text{ m}^3/\text{h}$. Należy uzupełniać sieć wodociągową w sposób ciągły w miarę urbanizacji kolejnych terenów.

X.4.3. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków

Teren całej gminy winien być skanalizowany. Odprowadzenie nieczystości do bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne winno być dopuszczalne jedynie na okres czasowy (do chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej) lub na stałe na terenach, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy kanalizacji zbiorczych.

- 1) W Studium do zbiorowego skanalizowania kwalifikuje się miasto Piaseczno oraz wszystkie wsie i sołectwa,
- 2) W mieście udział ludności korzystającej z kanalizacji zbiorczej przyjmuje się w wysokości 98 %, na terenach wiejskich gminy 90 %,
- 3) Zachowuje się rezerwy terenu dla oczyszczalni ścieków w obrębie Runów PGR,
- 4) Dla terenów, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy kanalizacji zbiorczych dopuszcza się w planach miejscowych eksploatację indywidualnych kanalizacji opartych o osadniki gnilne i bezodpływowe zbiorniki ścieków,
- 5) Przy projektowaniu i modernizowaniu obiektów zaplecza transportu drogowego takich jak: stacje benzynowe, hotele, motele, warsztaty przydrożne, zorganizowane parkingi, obiekty gastronomiczne, należy zadbać o ich wyposażenie w urządzenia sanitarne dla podróźnych oraz zlewnie ścieków dla autokarów.

X.4.4. Zaopatrzenie w gaz

- 1) W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w gaz ziemny przewodowy kwalifikuje się miasto Piaseczno oraz wszystkie wsie i sołectwa,
- 2) W mieście udział ludności korzystającej z gazu przewodowego przyjmuje się w wysokości 95 %, na terenach wiejskich gminy również 95 %,
- 3) Dla terenów, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy gazociągów rozdzielczych dopuszcza się w planach miejscowych eksploatację indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

Zaopatrzenie odbiorców na terenie gminy w gaz ziemny przewodowy realizowane będzie w warunkach pracy normalnej z następujących źródeł:

- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Mory – Wola Karczewska d400 mm. Do gazociągu d400mm przyłączone są dwie stacje red.-pom. I st.: "Piaseczno" o przepustowości $25.000 \text{ nm}^3/\text{h}$ (w rejonie ul. Sękocińskiej) oraz "Polkolor-Thomson" (w rejonie ul. Armii Krajowej) o przepustowości $3.000 \text{ nm}^3/\text{h}$.

- gazociąg średniego ciśnienia d100 mm odgałęziający się w miejscowości Mroków w gm. Lesznowola od magistrali d300 mm relacji Sękocin-Lubienia. Ten gazociąg zasila tylko miejscowości w południowo-zachodniej części gminy: Szczaki, Henryków Uroczę i Runów.
- gazociąg średniego ciśnienia d125mm odgałęziający się w miejscowości Łazy w gm. Lesznowola od magistrali d300mm relacji Sękocin-Lubienia. Ten gazociąg zasila tylko miejscowości w północno-zachodniej części gminy: Kuleszówka, Robercin, Wola Gołkowska, Kąty Szałkowizna i Mieszkowo.
- gazociąg średniego ciśnienia d160 mm relacji Baniocha-Orzeszyn.

Dopuszcza się realizację zadania pn. Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia w sołectwach Grochowa i Pęczery, której realizacja jest warunkowana m.in. od spełnienia kryteriów ekonomicznych.

Wskazuje się trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, zgodnie ze „Studium wykonalności dla gazociągów okalających aglomerację warszawską – wzmocnienie pierścienia warszawskiego”.

Zobowiązuje się projektantów planów miejscowych opracowywanych na terenie gminy do respektowania ograniczeń wewnątrz stref kontrolowanych, obowiązujących dla urządzeń gazowniczych, których szerokości wyznaczone są zgodnie z przepisami odrębnymi.

X.4.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- 1) W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w energię elektryczną kwalifikuje się miasto Piaseczno oraz wszystkie wsie i sołectwa,
- 2) W mieście udział ludności korzystającej z energii elektrycznej przyjmuje się w wysokości 100 %, na terenach wiejskich gminy 100 %,
- 3) Zaopatrzenie odbiorców na terenie gminy w energię elektryczną realizowane będzie w warunkach pracy normalnej z krajowego systemu za pośrednictwem stacji GPZ 220/110/15 kV "Piaseczno" i zlokalizowanej przy niej rozdzielni 15 kV.
- 4) Ustala się realizację zadania pn. budowa kablowej linii WN 220 kV od stacji „Piaseczno” do stacji „EC Siekierki”,
- 5) Ustala się realizację zadania pn. Budowa Rejonowego Punktu Zasilania RPZ 110/15 kV w Kamionce,
- 6) Ustala się realizację zadania budowy napowietrznej linii zasilającej 110kV do Rejonowego Punktu Zasilania RPZ 110/15 kV w Kamionce,
- 7) Ustala się realizację zadania budowy 15 sztuk wyprowadzeń (napowietrznie lub kablowo) linii SN 15 kV z RPZ 110/15 kV w Kamionce w kierunkach: Gołków, PZZ, Zalesie Górne, Zalesie Górne-Ustanów INCO, Pęczery, Szczaki, Lesznowola 1, Lesznowola 2, Leszczynka 1, Leszczynka 2, ul.Redutowa, ul.Orężna, ul. Kasztanów, ul. Słoneczna, Bobrowiec,
- 8) Respektowania ograniczeń w zagospodarowaniu wewnątrz pasów technologicznych, obowiązujących dla urządzeń elektroenergetycznych najwyższych napięć. Dla linii 220 kV i 110 kV obowiązują pasy technologiczne o maksymalnej szerokości odpowiednio: 2 x 25,0 m oraz 2 x 19,0 m, praktycznie wolne od zabudowy mieszkaniowej. Dla projektowanej kablowej linii najwyższych napięć 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 2 x 5 m. Szczegółowe wytyczne w tym zakresie podają przepisy odrębne.

X.4.6. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) Ustala się rozbudowę układu ciepłowniczego na terenie miasta według obowiązującego *Planu rozwoju sieci ciepłej z 2012 r.*,
- 2) Ustala się wprowadzanie rozwiązań zapewniających odsiarczenie spalin w źródłach ciepła opalanych paliwami stałymi i ciekłymi,
- 3) Ustala się pełną modernizację sieci ciepłych wraz z węzłami cieplnymi w kierunku pełnej regulacji przepływu i ciśnienia dyspozycyjnego, co pozwoli na:
 - zmniejszenie strat ciepła,
 - zwiększenie wykorzystania istniejącej mocy znamionowej kotłowni miejskiej,
 - wprowadzenie indywidualnego rozliczania ciepła dla każdego budynku.

X.4.7. Łączność telefoniczna

- 1) Ustala się utrzymanie w planach miejscowych jako podstawowego źródła zasilania obszaru w łącza telefoniczne - centralę automatyczną CA „Piaseczno” ,
- 2) Dopuszcza się możliwość sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej w strefie urbanizacji, z preferencją obszarów produkcyjnych i usługowych.

X.4.8. Gospodarka odpadami

- 1) Ustala się utworzenie dwóch Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
- 2) Odpady komunalne, odpady zielone oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczone do składowania, powstające na terenie gminy Piaseczno będą zagospodarowywane wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.

Ze względu na fakt, iż preferowanym sposobem unieszkodliwiania odpadów jest ich termiczne przekształcanie, oraz brak istniejącej infrastruktury technicznej gmina Piaseczno rozważa możliwość wybudowania instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów na swoim terenie.

Zobowiązuje się projektantów planów miejscowych opracowywanych na terenie gminy do zabezpieczenia możliwości realizacji infrastruktury wspomagającej system selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z terenu gminy oraz możliwości wybudowania instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów.

XI INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

XI.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie miasta i gminy Piaseczno przewiduje się realizację następujących ponadlokalnych inwestycji celu publicznego:

- o Modernizacja i przebudowa drogi krajowej nr 79 na odcinku Warszawa-Piaseczno-Góra Kalwaria do klasy GP;
- o Budowa drogi ekspresowej (od drogi krajowej nr 7 w gm. Tarczyn przez gm. Piaseczno i Lesznowola do m.st. Warszawy) w przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku Studium tj. od granic południowych gminy poprzez obręby geodezyjne Szczaki, Złotokłós, Wólka Pracka, Wólka Pracka-Struga, Karolin, Mieszkowo, Antoninów, Wola Gołkowska i Robercin, wraz z budową dwóch węzłów w rejonie miejscowości Szczaki na skrzyżowaniu z drogą nr 2846W oraz Wola Gołkowska w pobliżu drogi nr 2839W;
- o Modernizacja i rozbudowa (z poszerzeniem) drogi wojewódzkiej nr 721 (Nadarzyn – Piaseczno – Jeziorna – Ciszycza) ze zmianą przebiegu w części wschodniej miasta i gminy, który orientacyjnie został wskazany na rysunku Studium;
- o Modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 722 (Piaseczno – Prażmów – Grójec);
- o Modernizacja dróg powiatowych nr 2837W/2839W/2840W Gołków-Antoninów-Cm. Południowy-Wola Kosowska-Nadarzyn (w obecnym przebiegu);
- o Przebudowa drogi nr 2814W Konstancin-Piaseczno-Łoziska z budową wiaduktu (lub tunelu) nad (lub pod) koleją radomską w granicach miasta Piaseczno;
- o Przebudowa dróg nr 2824W/2825W/2841W ze zmianą przebiegu w granicach sołectwa Gołków i Kamionka oraz budową wiaduktu (lub tunelu) nad(lub pod) koleją radomską w granicach sołectwa Zalesie Górne;
- o Modernizacja linii kolejowej nr 8 (wraz z bocznicą w kierunku Konstancina Jeziornej) z adaptacją do obsługi ruchu lokalnego aglomeracji warszawskiej wraz z budową nowych przystanków Piaseczno Północ, Jesówka/Żabieniec na linii nr 8 oraz Chyliczki, Julianów, Energetyczna i Mleczarska na bocznicy oraz budową parkingów w rejonie dworców kolejowych i przystanków;
- o Odtworzenie Grójeckiej Kolei Dojazdowej z modernizacją do przewozów pasażerskich;
- o W Studium dopuszcza się także możliwość realizacji szybkiego tramwaju w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 79 i drogi wojewódzkiej nr 721 lub urządzenie buspasa;
- o Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 220 kV od stacji „Piaseczno” do stacji „EC Siekierki”;
- o Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;

- o Modernizacja i rozbudowa placówek oświatowych szkół ponadgimnazjalnych oraz pomaturalnych;
- o Budowa nowej siedziby Pogotowia Ratunkowego (w ramach rozbudowy szpitala powiatowego lub Komendy Powiatowej Straży Pożarnej);
- o Rozbudowa szpitala powiatowego w jego obecnej lokalizacji;
- o Modernizacja i rozbudowa obiektów administracji powiatowej ;
- o Rozbudowa Cmentarza Południowego;
- o Rewitalizacja zespołu stacyjnego Grójeckiej Kolei Dojazdowej;
- o Rewitalizacja stacji i przystanków Grójeckiej Kolei Dojazdowej;
- o Rewitalizacja Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta;
- o Organizacja muzeum kolejnictwa;
- o Rewaloryzacja zabytkowych parków i ogrodów,
- o Konserwacja zabytkowych obiektów architektonicznych,
- o Budowa parkingu, obsługującego tereny dawnego Ośrodka Wisła w Zalesiu Górnym,
- o Realizacja inwestycji wskazanych w planach ochrony ChPK i rezerwatów przyrody;
- o Budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
- o Budowa zbiorników, regulacja przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych;

XI.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie miasta i gminy Piaseczno przewiduje się realizację następujących lokalnych inwestycji celu publicznego:

- **Zaopatrzenie w wodę**
 - o Budowa SUW w Piasecznie przy ul. Żeromskiego i modernizacja SUW w Złotokłosie, Zalesiu Dolnym, Zalesiu Górnym, Bobrowcu, Głoskowie;
 - o Wymiana wyeksploatowanych przewodów dystrybucyjnych,
 - o Budowa nowych i rozbudowa istniejących przewodów przesyłowych:
 - Bobrowiec, Kamionka
 - Głosków, Bąkówka, Baszkówka
 - Grochowa, Bogatki
 - Jazgarzew, Wólka Pęczerska, Łbiska
 - Mieszkowo, Wola Gołkowska, Robercin, Kuleszówka, Antoninów
 - Orzeszyn., Chojnów, Pilawa, Kolonia Nowinki
 - Siedliska, Żabieniec, Jastrzębie, Chylice i Chyliczki
 - Zalesie Dolne, Os. Orężna, Gołków
 - Zalesie Górne, Wólka Kozodawska, Jesówka
 - Złotokłos, Henryków Urocz, Szczaki, Runów, Wólka Pracka PGR, Wólka Pracka, Runów PGR.

W Studium wyznacza się i zabezpiecza tereny pod ujęcia wody i stacje wodociągowe oraz strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody.

Zabezpiecza się teren ochrony pośredniej dla ujęć „Mieszkowo” i „Zalesie Górne” w Wólce Kozodawskiej, wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej. Dla tych dwóch ujęć w planach miejscowych zagospodarowania należy uwzględniać konieczność ograniczeń w użytkowaniu terenu, wynikających z przepisów w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody dla istniejących i projektowanych ujęć wód podziemnych, stanowiących źródło zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę. Pozostałe ujęcia wody nie wymagają wyznaczania stref ochrony pośredniej.

- **Odprowadzanie ścieków: Urządzenia kanalizacji sanitarnej**

- Budowa nowych i rozbudowa istniejących kolektorów,
- Wymiana lub naprawa istniejącego systemu kanalizacji (w celu ograniczenia napływu wód przypadkowych),
- Likwidacja niewłaściwych i nielegalnych połączeń do kanalizacji sanitarnej z układów odwodnienia posesji, dachów itp.

W Studium wyznacza się i zabezpiecza tereny pod modernizację, rozbudowę i budowę oczyszczalni ścieków i urządzeń im towarzyszących:

- a) Wyznacza się tereny pod modernizację i rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków w Piasecznie – obejmują one kilkadziesiąt drobnych działek należących częściowo do gminy, częściowo do Skarbu Państwa i częściowo do właścicieli prywatnych i in. o rozpoznanym statusie prawnym,
- b) Wyznacza się teren pod modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej do przepustowości 4 200m³/d,
- c) Wyznacza się teren dla oczyszczalni ścieków w sołectwie Runów PGR na działkach gminnych.

- **Odprowadzanie ścieków. Urządzenia kanalizacji deszczowej:**

- Budowa systemu kanalizacji deszczowej,
- Remont istniejących odcinków systemu,
- Budowa zbiorników retencyjnych i infiltracyjno-retencyjnych.

- **Zaopatrzenie w gaz:**

- Budowa sieci rozdzielczej w sołectwach Grochowa i Pęchery.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- Budowa linii 110 kV w północno-zachodniej części gminy Piaseczno (dopuszcza się lokalizację linii w przebiegu odmiennym niż na rysunku Studium);
- Budowa stacji 110Kv/15 kV w Kamionce;
- Modernizacja istniejących sieci SN;
- Budowa sieci 15 kV.

W Studium wyznacza się i zabezpiecza tereny pod rozbudowę i budowę urządzeń jedynie wysokiego napięcia:

- a) Wyznacza się teren o pow. 1,0 ha – pod budowę Rejonowego Punktu Zasilania RPZ 110/15kV w Kamionce,

b) Wyznacza się trasy – pod budowę napowietrznej linii zasilającej (wcinek) do proj. RPZ 110/15kV w Kamionce. Linia napowietrzna 110 kV generuje ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w pasie max. 2x19 m licząc od osi linii.

- **Zaopatrzenie w ciepło:**

- Podłączenie wszystkich budynków położonych w granicach oddziaływania m.s.c. do ciepła systemowego,
- Likwidacja indywidualnych podgrzewaczy c.w. w budynkach podłączonych do m.s.c. i zastąpienie ich węzłami ciepłowniczymi,
- Budowa nowych sieci ciepłowniczych w Piasecznie w granicach obszarów I, II i VI,
- Przebudowa i rozbudowa sieci ciepłowniczych w Piasecznie w granicach obszarów II i VI,
- Wymianą części istniejącej sieci kanałowej na sieć preizolowaną w granicach obszarów II, IV i VI w Piasecznie,
- Budowa instalacji do produkcji chłodu z ciepła sieciowego w budynkach użyteczności publicznej (nowych i modernizowanych),
- Przewidywana budowa bioelektrociepłowni, której wstępna lokalizacja jest rozważana w bezpośredniej bliskości oczyszczalni ścieków w Piasecznie oraz budowa magistrali ciepłowniczej wzdłuż drogi krajowej nr 79 do ul. Energetycznej.

- **Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów:**

- Budowa dwóch Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych

W Studium orientacyjnie wskazano tereny pod budowę tych obiektów:

- a) teren przy ul. Energetycznej w Piasecznie o powierzchni ok. 0,25 ha,
- b) teren w południowej części gminy.

- **Drogownictwo:**

- Modernizacja ulic/dróg na terenie miasta i gminy Piaseczno:
- Budowa nowych dróg w granicach miasta i gminy:
 - budowa ciągu łączącego Zalesie Górne z Wołą Gołkowską wraz z węzłem z drogą ekspresową nr 7;
 - budowa ulicy w Piasecznie wzdłuż torów bocznic kolejowej Piaseczno-Konstancin Jeziorna będąca alternatywą dla drogi nr 721;
 - budowa ulicy w Piasecznie wzdłuż torów kolejowych Piaseczno-Warszawa od drogi nr 721 do drogi nr 722;
 - budowa ulicy Kuropatwy w Józefosławiu wzdłuż rowu Jeziorki do drogi nr 721;
 - przedłużenie ul. Społecznej w Henrykowie (droga nr 2846W) do drogi nr 722;
 - budowa drogi łączącej Chylice przez Chyliczki z drogą nr 721;
 - budowa ulicy Elektronicznej w Piasecznie jako połączenie ulicy Energetycznej z Okulickiego;
 - budowa drogi z Bobrowca przez Gołków i Bąkówkę do Baszkówki;

- budowa drogi z Jazgarzewa przez Zalesia Górne do Łbisk jako obejście tych miejscowości;
- budowa drogi od miejscowości Szczaki przez Wólkę Pracką i Runów do miejscowości Bogatki.

W Studium przedstawiono orientacyjny przebieg ww. inwestycji drogowych.

- **Usługi publiczne:**

- Realizacja Parku Zalesie;
- Modernizacja i rozbudowa placówek oświatowych: przedszkoli, szkół podstawowych gimnazjów i szkół ponadgimnazjalnych;
- Budowa Centrum Edukacyjno-Multimedialnego (ze szkołą podstawową) w Piasecznie;
- Przebudowa i modernizacja placówek i poradni specjalistycznych i ośrodków zdrowia;
- Modernizacja i rozbudowa obiektów administracji gminnej ;
- Modernizacja i rozbudowa obiektów Ochotniczej Straży Pożarnej oraz budowa obiektu OSP w Piasecznie;
- Modernizacja i rozbudowa (adaptacja) bibliotek;
- Adaptacja istniejących obiektów i lokali na potrzeby ośrodków pomocy społecznej;
- Utrzymanie cmentarzy lokalnych.

XII OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ

Na terenie miasta Piaseczno wyznaczono dwa obszary wymagające rewitalizacji czyli przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów fizjonomicznych, w tym wprowadzenie czytelnej kompozycji przestrzennej, oraz rewaloryzacją cennych obiektów kulturowych. Są to: część północno - wschodnia obszar śródmieścia oraz obszar położony pomiędzy torami kolejowymi a ulicami Jarząbka i Dworcową w strefie A.

Na terenie gminy Piaseczno do rewitalizacji wskazano następujące obszary:

- o zespół dworski w Złotokłosie;
- o stacja kolejowa w Złotokłosie.

Ponadto na terenie gminy wyznaczono teren wymagający rekultywacji są to glinianki położone w miejscowości Gołków, gdzie jako kierunek rekultywacji wyznaczono funkcję rekreacyjną.

XIII TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24.03.2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych ustala się teren wzdłuż kolei Warszawa-Radom jako tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt. 9 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. (Dz.U. z 2000 r., Nr 100, poz. 1086 z późn. zmianami). Teren zamknięty obejmuje następujące działki:

- w mieście Piaseczno – obręb 13 dz. nr 82 o pow. 3,7978 ha,
 obręb 14 dz. nr 5 o pow. 2,3879 ha,
 obręb 37 dz. nr 1 / 4 o pow. 11,0783 ha,
 obręb 53 dz. nr 53 o pow. 12,3398 ha,
 obręb 56 dz. nr 66 o pow. 1,5443 ha,
- w gminie Piaseczno – obręb Żabieniec, dz. nr 6 o pow. 2,4700 ha,
 obręb Zalesie Górne, dz. nr 10 / 1 o pow. 11,4832 ha,
 obręb Zalesie Górne, dz. nr 1807 o pow. 4,3149 ha,

Zgodnie z art. 3.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na tego rodzaju terenie nie jest zadaniem gminy.

XIV OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Za obszary przestrzeni publicznej w Studium uznaje się:

- Planowany ośrodek rekreacyjno-wypoczynkowy o znaczeniu ponadlokalnym usytuowany w obszarze zwanym „Glinianki” w sołectwie Gołków, który objęto mpzp części wsi Gołków (Uchwała nr 118/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.04.2011r.). Wskazane w mpzp przeznaczenie terenu (tereny usług sportu i rekreacji) i zasady jego zagospodarowania uznaje się za właściwe;
- Część strefy śródmiejskiej miasta Piaseczno, które wskazano także jako obszar do rewitalizacji. Kierunek rewitalizacji i zasady zagospodarowania obszaru

Śródmieście określone w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno-na terenie śródmieścia- Etap I (Uchwała nr 365/XVI/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.11.2003 r.) uznaje się w Studium za właściwe, stąd też przestrzeń publiczna śródmieścia nie została wyznaczona jako obszar do objęcia miejscowym planem.

XV OBSZARY ROZMIESZCZENIA DUŻYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

W Studium przyjmuje się istniejące kierunki rozwoju funkcji handlowej o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanych jako centra handlowe położone w północnej części miasta, na wschód od drogi krajowej nr 79. W Studium utrzymuje się lokalizację ww. funkcji dopuszczając realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jedynie w strefie A na obszarach o dominującej funkcji określonej jako „tereny koncentracji usług komercyjnych” położonych przy drodze krajowej nr 79 oraz wzdłuż linii kolejowej, wskazanych na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako tereny realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary te posiadają miejscowe plany zawierające ustalenia zgodne z ustaleniami Studium, bądź są objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, dlatego nie wskazuje się tych terenów jako obszar do objęcia planami miejscowymi.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów:

- Uchwała Rady Miejskiej nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską,
- Uchwała Rady Miejskiej nr 1404/XLVII/2010 z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 i B2. (Obszar między północną i zachodnią granicą miasta a ulicami Puławską i Energetyczną).

Wykaz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu:

- uchwała Rady Miejskiej nr 923/XXII/2009 z dnia 18.02.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, terenu kolei Warszawa-Radom,
- uchwała Rady Miejskiej nr 1057/XXXVI/2009 z dnia 17.06.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską.