

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

Z DNIA. 28.12.1995r.....

W sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno

Na podstawie art.18 ust.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym(Dz.U.nr.16 poz.95 z późn.zm) oraz art.6 ust.6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.nr.89 poz.415) Rada Miejska uchwala

§ 1

Uchwalić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno zwanego dalej studium w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Piasecznie


Tadeusz Warsza

Zarząd Gminy Piaseczno

[Signature]
29.08.95r

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU
MIASTA I GMINY PIASECZNO
(wyciąg z opracowania)

Warszawa, lipiec 1995

WYKONAWCA:

*Pracownia ART.-ARCH., Aleksander Chylak, Krystyna Gruszecka s.c.,
01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29*

AUTORZY:

urbanistyka:

dr inż. arch. Aleksander Chylak, nr upr. do pl. prz. 1267
dr inż. arch. Krystyna Gruszecka, nr upr. do pl. prz. 1266
współpraca: mgr inż. arch. Krystyna Solarek
dr inż. arch. Roman Wrzosek

środowisko przyrodnicze:

mgr Hanna Kowińska

infrastruktura techniczna:

mgr inż. Stefan Parys - "Target Consulting Group"

komunikacja:

mgr inż. Maria Nadrowska z zespołem - BPRW

opracowanie graficzne:

techn. Wojciech Rosochacki

PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA:

“ Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta i gminy Piaseczno” wykonała *Pracownia ART.-ARCH. dr inż. arch. Aleksander Chylak & dr inż. arch. Krystyna Gruszecka , s.c.:*

- * zgodnie z umową nr 5/1995 z dnia 2 lutego 1995 roku zawartą między Gminą Piaseczno i ART.-ARCH.
- * w oparciu o Uchwałę Rady Gminy Piaseczno nr.../95 z dnia 14.03. 1995 roku o przystąpieniu do sporządzania “Studium możliwości i uwarunkowań miasta i gminy Piaseczno.”

Podstawami prawnymi były aktualne ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980r., o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., o lasach z dnia 28 września 1991 r., prawo wodne z dnia 24 października 1974 r., rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 7 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Materiałami wyjściowymi były ponadto: Studium Możliwości Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy - Jan Chmielewski, grudzień 1994, Studium historyczno-konserwatorskie T. Zagrodzkiego z 1994 r. oraz opracowanie B. Chmiel - Piaseczno - miasto historyczne, 1994, Ochrona, rewaloryzacja i wykorzystanie wartości przyrodniczo-kulturowych doliny rzeki Jeziorki dla potrzeb turystyczno-rekreacyjnych, E. Gutowska, L. Majdecki, 1990, Ekspertyza dotycząca stanu zagospodarowania i głównych problemów rozwojowych miast i gmin WSW - R. Andrzejewski, 1993 i in.

STUDIA I ANALIZY

1. MIASTO I GMINA NA TLE REGIONU

Gmina Piaseczno położona jest w południowo-zachodniej części województwa warszawskiego. Graniczy z gminami: od wschodu z gminą Konstancin-Jeziorna, od południa z gminą Góra Kalwaria, gminą Prażmów i gminą Tarczyn, od zachodu z gminą Lesznowola i od północy na niewielkim odcinku z Warszawą.

Przez obszar gminy przebiegają drogi krajowe:

- * Warszawa-Piaseczno-Góra Kalwaria-Warka-Kozienice,
- * Nadarzyn-Piaseczno-Jeziorna-Ciszyca,
- * Piaseczno-Prażmów-Grójec

oraz linia kolejowa: Warszawa-Radom i linia kolei dojazdowej Piaseczno-Grójec-Nowe Miasto.

Na terenie gminy krzyżują się cztery drogi krajowe o kierunkach: Warszawa-Piaseczno-Góra Kalwaria-Kozienice, Nadarzyn-Piaseczno-Jeziorna-Ciszyca, Piaseczno-Jazga-rzew-Grójec i ul. Wojska Polskiego-Dworcowa w Piasecznie. Drogi te wraz z drogami wojewódzkimi stanowią wyloty w stronę Chylic i Skolimowa oraz w kierunku Bobrowca stanowią podstawowy układ drogowy gminy.

W południowej części gminy występują duże kompleksy leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Stanowią ważne ogniwo regionalnych systemów przyrodniczych o kolosalnym znaczeniu dla regeneracji powietrza stołecznej aglomeracji. Niemniej ważnym elementem przyrodniczym jest dolina rzeki Jeziorki, przecinająca gminę wzdłuż z południa w stronę doliny Wisły. Jeziorka przepływa ponadto przez obszary wielu gmin, tworząc powiązanie przyrodnicze o zasięgu regionalnym. Istotnym zadaniem dla ekologicznego rozwoju aglomeracji stołecznej jest połączenie tych aktywnych biologicznie stref z innymi terenami systemu przyrodniczego wokół Warszawy i z samym miastem stołecznym. W kierunku zachodnim kompleksy Lasów Chojnowskich łączą się poprzez zespół Zalesia Dolnego z kompleksami leśnymi: uroczysko Magdalenka, Sękocin i Zaborów, stanowiącymi przedłużenie strefy regeneracji powietrza dla Warszawy. Istotnym elementem, który powinien być uwzględniony przy planowaniu rozwoju gminy Piaseczno, są trzy pasma zasilająco-przewietrzające tereny zurbanizowane Warszawy wyprowadzone z tego rejonu w kierunku północnym. Są to: najszersze pasmo nadwiślańskie, które nie ma bezpośredniego połączenia z analizowaną gminą, pasmo wzdłuż wschodniej

granicy Lasu Kabackiego - wzdłuż Kabat, Powsinka, Natolina, które powinno mieć kontynuację na terenie gminy Piaseczno, oraz pasmo między Raszynem, a strefą zurbanizowaną zachodniej strony ul. Puławskiej. Ponieważ Las Kabacki obudowano już z trzech stron (m.in. od północy zainwestowanie stacji końcowej metra, od południa wieś Kierszek), należałoby dołożyć starań do zachowania połączenia ciągiem o charakterze przyrodniczym z doliną rzeki Jeziorki.

W planie ogólnym gminy Piaseczno z 1986 r., obok funkcji mieszkaniowych, znaczny nacisk kładziono na rolnicze funkcje gminy, mając na uwadze kilka Państwowych Gospodarstw Rolnych występujących wówczas na tym terenie. Polityka ostatnich lat w stosunku do PGR-ów wytrąciła je w praktyce z produkcji rolnej, umożliwiając rozsprzedaż tych terenów na różne cele, w tym również pozarolnicze. Poprzez kilka z tych gospodarstw rolnych w zachodniej części

gminy będzie poprowadzona w przyszłości droga ekspresowa Warszawa-Kraków, co dodatkowo zmniejszy areał użytków rolnych. W północnej i środkowej części gminy, położonej w odległości do 25 km. od Warszawy właściciele gospodarstw zgłaszają masowo wnioski o przekwalifikowanie gruntów rolnych na budowlane. Gmina w północnej części zmienia stopniowo swój charakter rolniczy na mieszkaniowo-usługowy i częściowo rekreacyjny (drugi dom). W południowej, atrakcyjnej pod względem przyrodniczym części gminy, przemiany mają raczej charakter jakościowy. Wsie pozostają jako rolnicze, przy częściowej wymianie zabudowy mieszkaniowej i wzbogaceniu o funkcje rekreacyjne.

Cztery gminy leżące w pd. strefie województwa stanowią coraz bardziej jednolitą strefę urbanizacyjną: Raszyn, Lesznowola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna, przy czym Konstancin-Jeziorna stanowić będzie coraz bardziej z Piasecznem jedno pasmo zurbanizowane, przerwane dopiero ciągiem przyrodniczym na terenie gminy Piaseczno w rejonie "Pólka". Miejscowości takie, jak Chylice (strefa północna wsi w pobliżu Jeziorki) i Chyliczki strukturalnie są i będą w przyszłości przedłużeniem pasma konstancińskiego. Ponieważ wsie te objęte są obecnie częściowo strefą uzdrowską, należy dążyć w tej sytuacji do właściwych standardów ich zagospodarowania, zgodnych z wymogami wymienionej strefy.

Miejscowości takie, jak: Iwiczna, Lesznowola, Magdalenka, Sękocin i Janki tworzyć będą zapewne w coraz większym stopniu niezależne pasmo osadnicze w omawianej tu zurbanizowanej strefie południowego kierunku rozwoju metropolii warszawskiej. Wynika to zarówno z obecnego przebiegu komunikacji o znaczeniu regionalnym, jak i z podziału administracyjnego na gminy. Sytuacja może się diametralnie zmienić wraz z realizacją

przyszłej drogi ekspresowej do Krakowa. Ze względu na konieczność zachowania powiązań przyrodniczych między CH.P.K. poprzez Zalesie Górne z lasami Magdalenki, zachowanie niezabudowanej strefy między przyszłym zurbanizowanym pasmem piaseczyńskim, a mniej intensywnym pod względem zagospodarowania przestrzennego pasmem Iwiczna-Lesznowola-Magdalenka staje się wymogiem koniecznym.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY I MIASTA PIASECZNO

Powierzchnia gminy wynosi 11.190 ha. Powierzchnia terenów zainwestowanych 1.440 ha; powierzchnia terenów niezainwestowanych 9.750 ha,

w tym:	powierzchnia terenów rolnych	- 6.210 ha
	powierzchnia terenów leśnych	- 3.431 ha
	powierzchnia terenów innych	- 99 ha

Gmina piaseczno obejmuje 43 sołectwa.

Powierzchnia miasta Piaseczna w granicach administracyjnych wynosi 1633 ha.

Na terenie miasta:

* powierzchnia terenów zainwestowanych	wynosi	1020 ha
* powierzchnia terenów niezainwestowanych		613 ha, w tym:
** powierzchnia terenów rolnych		407 ha
** powierzchnia terenów leśnych		111 ha (w tym tereny zabudowane Zalesia Dolnego)
** powierzchnia terenów innych		95 ha

Zaludnienie gminy wynosi 13137 osób oraz miasta 24176 osób.

Zatrudnienie na dzień dzisiejszy wynosi w gminie 3700 osób (w tym 1600 w rolnictwie indywidualnym), a w mieście - 17500 osób. W 1990 r. 14 877 osób pracowało w gospodarce społecznej. Od tego czasu cyfra ta zasadniczo spadła i w dniu dzisiejszym pracuje w niej poniżej 50% zatrudnionych.

3. FUNKCJE MIASTA I GMINY

W opracowaniu przeanalizowano podstawowe funkcje, zgodnie z tendencjami proponując zmianę profilu gminy. Funkcją wiodącą będzie funkcja mieszkaniowo-usługowa za szczególnym podkreśleniem funkcji rekreacyjnej.

W chwili obecnej tereny przemysłowe zgrupowane są generalnie w pn.-wsch. rejonie miasta i gminy. W dużym stopniu w dniu dzisiejszym są w fazie strukturalnych przekształceń. Mieszkalnictwo na terenie gminy grupuje się nierównomiernie z wyraźną dominacją takich miejscowości, jak: Piaseczno, Zalesie Górne, Gołków, Głusków, Żabieniec i Złotokłos. Stosunkowo niewielki procent (śródmieście Piaseczna) stanowi zabudowa wielorodzinna, poważny odsetek to zabudowa jednorodzinna i rolnicza. Na terenie gminy występuje też zabudowa letniskowa (drugi dom mieszkańców Warszawy).

Gmina Piaseczno ma średniej klasy gleby użytkowane rolniczo, przy czym w ostatnich latach areał uprawianych gruntów stale maleje. Stosunkowo dobre grunty w pd. i pd.-zach. części gminy powinny być utrzymane jako tereny rolne, głównie jako tereny warzywnictwa i sadownictwa.

Usługi występują w ilości proporcjonalnej do poszczególnych jednostek osadniczych. Ich program w dniu dzisiejszym zaspokaja potrzeby mieszkańców. Także bilans szkół jest zadowalający w granicach gminy. Największą koncentrację usług w rejonie gminy i miasta tworzy tradycyjny ciąg północ-południe (ul. Kościuszki-Puławska), gdzie usługi te są stale intensyfikowane. Ciąg ul. Puławskiej staje się wyraźnie jednolitym ciągiem usługowo-handlowym.

Istniejące walory gminy sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnej. W dniu dzisiejszym taki charakter ma generalnie zespół Zalesia Górnego, a także odwiedzany chętnie przez mieszkańców miasta południowy, nadwodny rejon Zalesia Dolnego. Ponadto niezorganizowane formy wypoczynku mają miejsce wzdłuż cieków rzeki i w lasach.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Gmina Piaseczno leży w obrębie Kotliny Warszawskiej. Prawie cały jej teren znajduje się na obszarze wysoczyzny dyluwialnej, na Równinie Piaseczyńskiej. Nieduży wschodni fragment terenu gminy leży na tzw. Przelewie Baniocha. Natomiast pd.-zach. część terenu gminy w rejonie Złotokłosu stanowi już obszar Wysoczyzny Rawskiej. Na terenie gminy występują zróżnicowane formy terenu typowe dla zjawisk związanych z brzeźną strefą lodowca. Deniwelacje terenu gminy wahają się od 130 m n.p.m. w południowo-zachodniej części (rejon Złotokłosu) na obszarze Wysoczyzny Rawskiej do 107 m. n.p.m. w Przelewie Baniocha. Omawiany

teren przecięty jest południkowo szeregiem cieków sprowadzających wody z wysoczyzny w kierunku doliny Jeziorki. Najlepiej wykształconą doliną jest dolina rzeki Jeziorki wcięta 4-10 m. poniżej powierzchni terenu. Pozostałe cieki płyną wzdłuż lokalnych obniżień terenu.

Układ wodny obszaru gminy należy do zlewni rzeki Jeziorki. Układ ten tworzą:

- * rzeka Jeziorka z dobrze wykształconą doliną,
- * trzy prawobrzeżne jej dopływy: Potok Pęczerski, rzeka Zielona, Potok Sielecki (dolina Baniochy) oraz dopływ lewobrzeżny - rzeczka Struga z wpadającą do niej Głuskówką,
- * zespoły stawów na rzeczce Strudze w rejonie Głuskowa oraz na rzeczce Głuskówce (dopływ Strugi) e rejonie Złotokłosu,
- * sporadycznie występujące na terenach rolnych i leśnych niewielkie oczka wodne utrzymujące się w obniżeniach terenu,
- * małe stawy na terenie parków zabytkowych oraz w okolicach Gołkowa.

Zlewnia rzeki Jeziorki rozciąga się poza granicami gminy sięgając na południu województwa Radomskiego.

Na terenie gminy woda gruntowa występuje na zróżnicowanych poziomach. Tereny mokre z wodą gruntową na głębokości od 0,0 do 0,5 m. p.p.t. towarzyszą ciekom wodnym i zbiornikom wodnym. Płytki poziom wód gruntowych występuje w obniżeniach terenowych, w których znajdują się łąki podmokłe. Tereny z wodą gruntową głębiej niż 2,5 m. p.p.t. stanowią około 45-50% powierzchni i występują w obrębie wysoczyzny.

Obszar gminy Piaseczno jest rejonem o dobrze rozpoznanych warunkach hydrogeologicznych. Liczne odwierty wykonane przez różne instytucje dla potrzeb różnych podmiotów gospodarczych potwierdzają średnią zasobność tych terenów. Dokumentacja hydro-geologiczna znajdująca się w archiwum Urzędu Wojewódzkiego podaje wielkość zasobów eksploatacyjnych ujęć wód podziemnych z utworów czwartorzędowych - stan na 1991 r. oraz rzeczywisty pobór wody - stan na 1990 r. Wielkości te są następujące: 2091 m³/h i 765 m³/h.

Pod względem klimatycznym teren gminy należy do wschodniej części dzielnicy środkowej. Klimat obszaru gminy wykazuje cechy klimatu kontynentalnego charakterystycznego dla Krainy Wielkich Dolin. Średnia roczna suma opadów wynosi 556 mm przy wahaniach od 347 - 593 mm. Niski poziom opadów powoduje, że na omawianym terenie występuje w okresie wegetacji roślin znaczny deficyt wilgoci.

Obszar gminy jest bogaty w zróżnicowaną roślinność. Występują tu zespoły leśne, które świadczą o różnorodności zbiorowisk od borów sosnowych, po ols, nie spotykanej na innych obszarach. Stanowi to o wyjątkowej wartości przyrodniczej gminy.

5. ZASOBY KRAJOBRAZOWE GMINY (naturalne i kulturowe)

Obszary leśne na terenie gminy Piaseczno zajmują 3478 ha, co stanowi 27% powierzchni całej gminy. Większość lasów, poza małymi fragmentami podległe jest administracji lasów państwowych - Nadleśnictwo Chojnów. W większości drzewostanów dominuje sosna w wieku 40-140 lat z domieszką drzew liściastych, jednak w wielu fragmentach lasu przeważają inne gatunki, takie, jak: dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, delia czarna, topola, osika, modrzew europejski, jesion wyniosły, świerk pospolity.

Istniejący na terenie gminy kompleks lasów chojnowskich ze względu na zróżnicowanie siedliskowe i strukturę gatunkową należy do najcenniejszych zespołów leśnych województwa stołecznego. Zachowały się tu fragmenty zbliżonych do naturalnych zespołów leśnych grądów, dąbrów, borów, a w dolinie Jeziorki łągów.

Odnośnie rzeźby terenu malowniczym obszarem jest ciąg doliny rzeki Jeziorki, poza którym obszar charakteryzuje się typowym dla Mazowsza równinnym krajobrazem. Atrakcją tego krajobrazu są ponadto poszczególne pomniki przyrody oraz obiekty i zespoły zabytkowe.

Na terenie gminy w rejonie Jeziorki, a także w Zalesiu Górnym występują większe powierzchnie wodne i stawy rybne, coraz częściej przekształcane w zespoły rekreacyjne.

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Powiązania komunikacyjne gminy Piaseczno funkcjonują w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg krajowych i wojewódzkich. W zakresie komunikacji zbiorowej obsługa gminy opiera się głównie na komunikacji autobusowej. Kolej nie odgrywa znaczącej roli w przewozach pasażerskich. Najlepiej skomunikowanym z Warszawą rejonem jest pn. część gminy, w tym miasto Piaseczno. Obsługa tego obszaru oparta jest o połączenia trolejbusowe (ul. Puławska) oraz autobusowe (przez Konstancin i Al. Wilanowską), ze stacją metra "Wilanowska". Na komunikacji autobusowej oparta jest także obsługa obszarów położonych wzdłuż dróg wylotowych w

kierunku Góry Kalwarii oraz Prażmowa, a także terenów w rejonie wsi Bobrowiec, Jazgarzew i Złotokłos.

Odnośnie uzbrojenia terenu spełnione jest pokrycie potrzeb wodociagowych na terenach objętych obsługą. Istniejące lub znajdujące się w budowie wodociągi zapewniają wodę na potrzeby bytowe, produkcji rolnej i cele p.poż. Modernizacji wymagają wodociągi Głusków i Bobrowiec. Natomiast niewystarczający jest stan skanalizowania gminy i pozostaje w tyle za zwodociagowaniem. Powoduje to w efekcie niekontrolowany poważny zrzut ścieków nieoczyszczonych do gleby i wód powierzchniowych. Z ziemnego gazu przewodowego korzysta 70% mieszkańców i stan ten można uznać za zadowalający. System elektroenergetyczny dysponuje znacznymi rezerwami mocy. Zakład energetyczny nie ogranicza przydziałów mocy, w tym także na cele grzewcze. Noewydolności podsystemu mają charakter lokalny i związane są z przeciążeniami sieci. CA Piaseczno wraz z centralami satelitowymi pokrywają potrzeby telefoniczne gminy. Pod warunkiem rozbudowy sieci telefonicznej, system telekomunikacyjny jest w stanie pokryć potrzeby nowych odbiorców telefonicznych. Zorganizowany system ewakuacji odpadów tak stałych, jak i płynnych zapewnia gminie pełne pokrycie potrzeb. Chłonność rozbudowywanego wysypiska w Łubnej oraz przepustowość punktu zlewnego ścieków są wystarczające dla przejęcia odpadów także od nowego programu.

7. WNIOSKI MIESZKANCÓW GMINY DO PLANU

Na przestrzeni ostatnich trzech lat gmina zebrała ponad 900 wniosków mieszkańców gminy, w przytłaczającej większości dotyczących odrolnienia i przekwalifikowania terenów na cele budowlane. Spełnienie tych wszystkich wniosków pogłębiłoby dezintegrację gminy, ze względu na ich rozproszenie. Polityka gminy powinna zmierzać do koncentracji terenów odralnianych. Jest to słuszne ze względów ekonomicznych, krajobrazowych, przyrodniczych i funkcjonalnych, ale jest to równocześnie problem, który w trakcie sporządzenia planu będzie najbardziej konfliktogenny.

KONCEPCJA PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA. SIĘĆ OSADNICZA

Obszar gminy jest terenem dużej w ostatnim okresie ekspansji budownictwa mieszkaniowego. Ruch budowlany, setki wniosków o odrolnienie, sporządzone wreszcie w ub. roku plany szczegółowe, a także stałe zainteresowanie terenem gminy, jako obszarem mieszkaniowym dla Warszawy - wszystko to zmusza do innego spojrzenia na generalne funkcje gminy. Słusznym więc jest postulat zmiany jej profilu z rolniczej na dominującą funkcję mieszkaniową, a także z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe - na rekreacyjną.

Wszechstronne analizy obszaru gminy sugerują podział obszaru na dwie zróżnicowane funkcjonalnie strefy, przy czym granice między obydwojma stanowiłaby pn.-zach. skarpa doliny Jeziorki.

W kierunku pn. i pn.-zach. tej granicy dominowałby rozwój funkcji mieszkaniowej, przy czym podstawowym skupiskiem tej funkcji jest Piaseczno, połączone z Warszawą, inwestującym się ciągiem usługowym wzdłuż szerokiego pasa ul. Puławskiej. W rezultacie tworzy się pasmo zurbanizowane wiążące Warszawę, Piaseczno i skręcające w kierunku pd.-zach. Wiąże się z nim także rozwijający się ciąg zabudowy Piaseczno-Chylice-Chyliczki-Konstancin. Chłonność tego pasma w granicach gminy określa się na ok. 54 000 mieszkańców. Pasma to winno być przedzielane ciągami nawietrzającymi w kierunku poprzecznym wiążącymi dolinę Jeziorki z terenami otwartymi po stronie północnej i pn.-zach.

Występowałyby w tym zurbanizowanym paśmie podstawowe zgrupowania miejsc pracy, usług, oraz w pd.-zach. rejonach gminy produkcji rolnej.

Pozostały obszar gminy skupiający w swym zasięgu dolinę rzeki, Zalesie Górne oraz Lasy Chojnowskie miałyby charakter generalnie krajobrazowo-rekreacyjny (z liczbą mieszkańców ok. 12 000). Przeważająca część tego obszaru to tereny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, a także tereny przyrodniczo chronione. W tej strefie generalnie powinny funkcjonować pewne ograniczenia (wielkość działek, procent terenów zabudowanych) w stosunku do zajmowania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe.

Na terenie gminy Piaseczno występuje szereg walorów przyrodniczych, krajobrazowych, rekreacyjnych. Dodając do tego łatwość komunikacyjną dojazdów z Warszawy, gmina potencjalnie może stać się w pewnym stopniu bazą rekreacyjną dla Warszawy. Warszawa w promieniu 100 km. tzn w promieniu funkcjonowania wypoczynku cotygodniowego (weekendowego) nie posiada szczególnie atrakcyjnych miejsc. Pod tym względem jest miastem ubogim. W tym względzie pewien nacisk powinno się położyć na następujące rejony: końcówka pasma otwockiego, rejon Wyszkowa, północny przebieg Wisły - Młociny, Zakroczym, Zalew Zegrzyński, Wyszogród, wreszcie po stronie zachodniej - południowe obrzeże Puszczy Kampinoskiej. Na południu takim predystynowanym miejscem są okolice gminy Piaseczno, Góry Kalwarii i Konstancina. W żadnym z tych rejonów nie ukształtował się z prawdziwego zdarzenia ośrodek rekreacji.

Analiza materiałów wyjściowych pozwoliła na wyodrębnienie rejonów rekreacyjnych na terenie gminy, pozwoliła określić chłonność lasów, i terenów otwartych dla potrzeb rekreacji. Dodać należy do tego łatwość dojazdu kołowego. Ponadto rezerwuje się tereny pod przyszłą drogę ekspresową Warszawa-Kraków, która pozwoli na jeszcze większe "zblizenie" atrakcyjnych terenów gminy, szczególnie jej strony zachodniej - do Warszawy.

Atrakcyjnym terenem rekreacyjnym na terenie gminy jest dolina rzeki Jeziorki, na której terenie wyodrębniono kilka zróżnicowanych funkcjonalnie ośrodków rekreacyjnych. Inną atrakcją są lasy (ze szlakami turystyki pieszej i rowerowej). Chłonność wypoczywających w szczycie na terenie gminy określa się na 30000 osób. Ponadto program rekreacyjny dla mieszkańców gminy będzie się łączył z rozbudową i modernizacją istniejących obiektów i terenów sportowych i rekreacyjnych oraz nowymi inwestycjami. W Piasecznie przewiduje się m.in. aktywizację nowych rejonów wypoczynku, pozwalających na niezbędną, codzienną regenerację sił.

Sprawa rekreacji jest jedną z szans gminy Piaseczno.

2. INFRASTRUKTURA

Komunikacja

Powiązania komunikacyjne gminy Piaseczno funkcjonują w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg krajowych i wojewódzkich.

Hirarchicznie najwyższej klasy drogą na obszarze gminy Piaseczno będzie w układzie docelowym droga ekspresowa Warszawa-Kraków przebiegająca od węzła w rejonie MDL-Okęcie przez tereny gminy Lesznowola w kierunku na południe. Odcinek drogi ekspresowej w granicach gminy przechodził będzie w rejonie wsi Robercin oraz pomiędzy wsią Szczaki I Złotokłos. Trasa posiadać będzie węzeł z drogą krajową nr 721 (na terenie gminy Lesznowola). W przyszłości wzrośnie również funkcja drogi krajowej nr 721 z racji realizacji w jej ciągu przeprawy mostowej na Wiśle. Po uruchomieniu przeprawy należy się spodziewać znacznego wzrostu ruchu na tym kierunku. W związku z tą sytuacją niezbędna jest modernizacja ciągu oraz rezerwa terenu dla umożliwienia odcinkowego przeprowadzenia przyszłej trasy mostowej w nowych korytarzach.

Istotnym dla pn.-zach. rejonów gminy będzie planowane powiązanie terenu projektowanego Cmentarza Południowego nowym odcinkiem drogi łączącej rejon wsi Kuleszówka i Łazy z drogą krajową nr 7 Warszawa-Kraków. Cały odcinek nowej drogi znajdować się będzie na obszarze gminy Lesznowola.

Opisane wyżej niezbędne dla rozwoju sieci drogowej rezerwy terenu mają swoje odzwierciedlenie w dotychczasowych ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania gminy Piaseczno i Lesznowola.

Niezależnie od tych ustaleń - należy wspomnieć, że jednym z wariantów przebiegu autostrady A-2 rozpatrywanym w ramach wykonywanej aktualnie weryfikacji systemu transportowego Warszawy i WSW - przewidywany jest wariant jej przebiegu przez gminę Piaseczno w rejonie wsi Józefosław i Julianów. W przypadku przyjęcia takiej możliwości przebiegu - węzeł z autostradą w obszarze gminy Piaseczno pojawiłby się na ulicy Puławskiej.

Do istotnych z punktu widzenia komunikacji powiązań gminy oraz obsługi miasta Piaseczna należy zaliczyć w zakresie dróg następujące rezerwy terenów:

- dla ulicy zbiorczej łączącej wieś Chyliczki, Józefosław i Julianów z ulicą Puławską (ulice Śniadeckich-Kuropatwy),
- dla nowych ulic w obszarze miasta Piaseczno umożliwiających dodatkowe powiązania z drogami wylotowymi tj. ulicy Nadarzyńskiej i tzw. Projektowanej przy Cmentarzu,
- dla ulic wyznaczonych w planach zagospodarowania wsi określonych jako ważniejsze lokalne.

Uzbrojenie terenu

Wodociagi

Przyjęto, że:

- * 90% ludności korzystać będzie z wody dostarczanej siecią wodociagową,
- * pozostali mieszkańcy w zabudowie rozproszonej korzystać będą z przydomowych studni kopanych,

Zaspokojenie potrzeb mieszkańców na wodę do picia i wodę gospodarczo-bytową planuje się z

9 systemów wodociągów grupowych istniejących i w budowie,

2 systemów wodociągów grupowych planowanych oraz

Wodociągów Układu Centralnego "Warszawa".

Kanalizacja

Przyjęto, że:

- * scalony wskaźnik ilości ścieków równy będzie jednostkowemu programowanemu zużyciu wody,
- * 80% mieszkańców gminy Piaseczno podłączonych będzie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- * budownictwo mieszkaniowe rozproszone wyposażone będzie w biotoalety, z których odpady wykorzystywane będą rolniczo lub doły szczelne, z których ścieki okresowo będą wywożone do punktów zlewnych przy oczyszczalni miejskiej,

Przyjęto podział terenu miasta i gminy piaseczno na 5 zlewni - rejonów, w których funkcjonować będą niezależne układy kanalizacyjne każdy zakończony własną oczyszczalnią ścieków.

Gazownictwo

Przewiduje się dostawę gazu dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkańców, usług, rzemiosła i przemysłu. Gaz może być wykorzystany do przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej, ogrzewania pomieszczeń i technologii.

Docelowo źródłem zaopatrywania odbiorców zlokalizowanych na terenie gminy będzie sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana z dwu stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia tj. "Polkolor" i "Piaseczno" oraz ze

źródeł uzupełniających " Wola Mrokowska," " Lesznowola Kolonia," " Lamina."

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Przyjmuje się zasadę ograniczenia dostaw ciepła ze zorganizowanego systemu zaopatrzenie ludności , tj. w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową jedynie dla grupy mieszkalnictwa wielorodzinnego w Piasecznie przy pokryciu 100% potrzeb z jednostkowym zużyciem ciepła 2200W/M oraz dla wybranych obiektów użyteczności publicznej i przemysłu.

Energetyka

Realizacja założonego programu zagospodarowania spowoduje konieczność budowy sieci średniego i niskiego napięcia. Przewiduje się rozbudowę sieci napowietrznej; budowę linii napowietrznych i słupowych lub wieżowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Telekomunikacja

Zgodnie z aktualnymi potrzebami i tendencjami rozwoju telefonii na terenie województwa warszawskiego przewiduje się, że docelowo telefon będzie zainstalowany w co drugim mieszkaniu. Przewiduje się pełną obsługę wszelkiego rodzaju usług oraz rzemiosła i przemysłu.

CA "Piaseczno" wraz z istniejącymi trzema centralami satelitowymi pokrywającymi na terenie miasta i gminy potrzeby telefoniczne i zapewni założoną jakość obsługi. Pod warunkiem rozbudowy sieci telefonicznej system telekomunikacyjny jest w stanie pokryć potrzeby nowych odbiorców bez ograniczeń.

GLÓWNE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

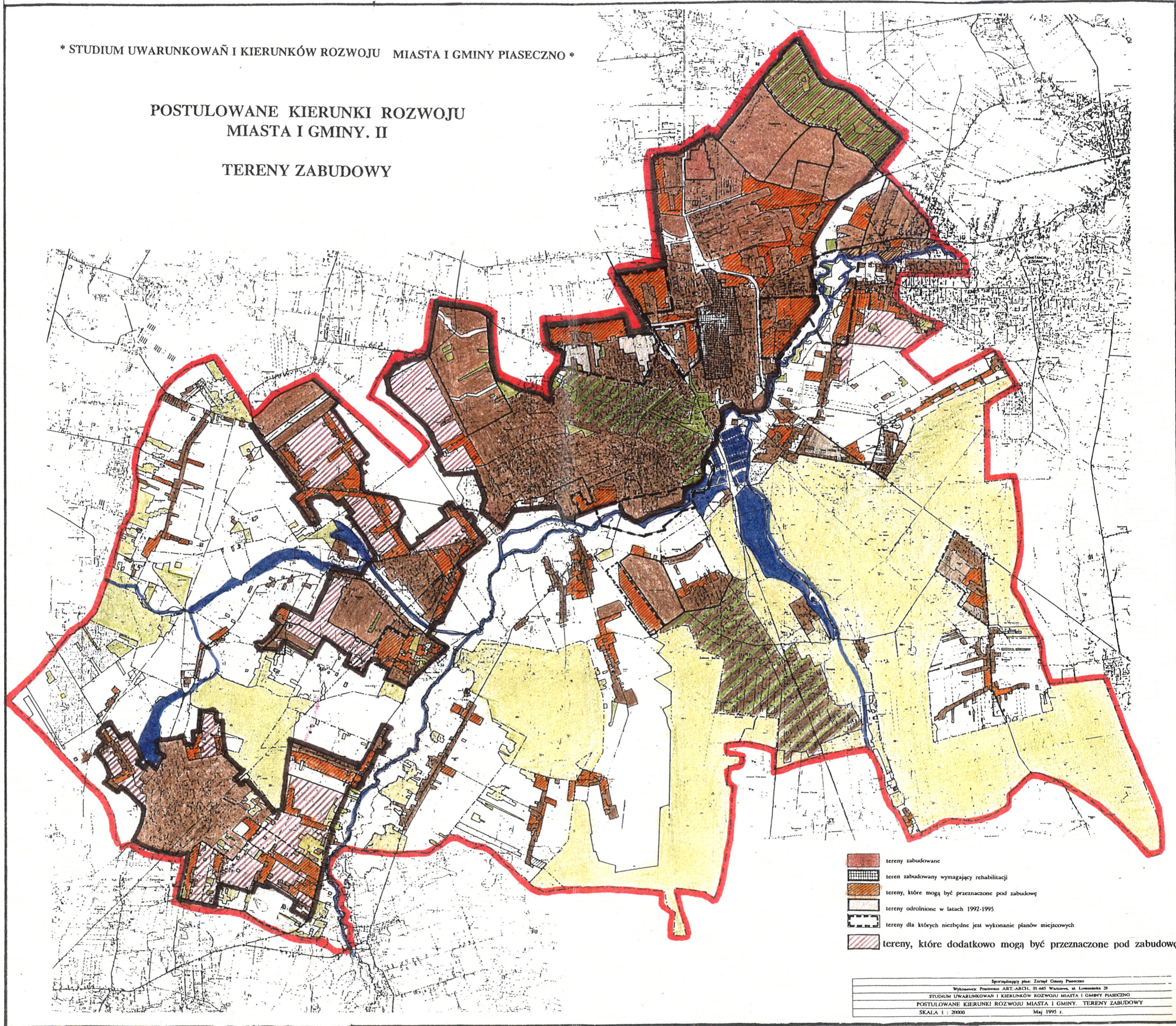
Prawidłowe funkcjonowanie gminy związane jest ze stałym "współgraniem" działań w poszczególnych dziedzinach jej gospodarki. Nie umniejszając więc rangi poszczególnych funkcji, szczególnie istotne w polityce Zarządu, będą następujące długofalowe działania:

- * prawidłowy rozwój funkcji mieszkaniowej,
- * ochrona i wzbogacenie środowiska naturalnego,
- * rozwój funkcji wypoczynkowej,
- * przebudowa, modernizacja centrum usługowego gminy - śródmieścia Piaseczna.

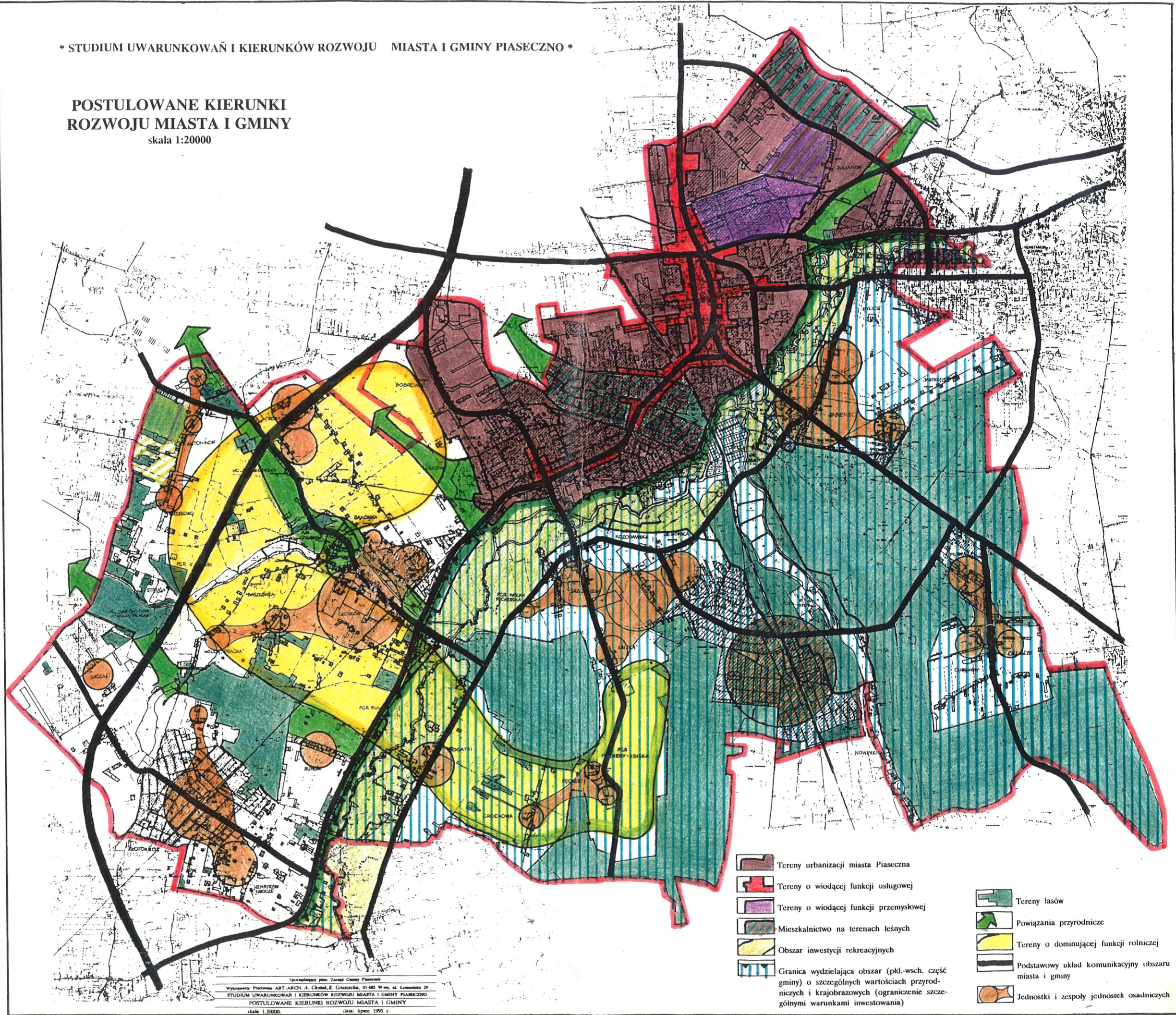
Powyższe zagadnienia zostały z pewnym naciskiem podkreślone w niniejszym Studium, wiążą się także z nimi obszary zaproponowane do wykonania planów szczegółowych.












POSTULOWANE KIERUNKI ROZWOJU
MIASTA I GMINY. II

TERENY ZABUDOWY



**POSTULOWANE KIERUNKI
ROZWOJU MIASTA I GMINY**
skala 1:20000



-  Tereny urbanizacji miasta Piaseczna
-  Tereny o wiodącej funkcji usługowej
-  Tereny o wiodącej funkcji przemysłowej
-  Mieszkalnictwo na terenach leśnych
-  Obszar inwestycji rekreacyjnych
-  Granica wydzielająca obszar (płd.-wsch. część gminy) o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (ograniczenie szczególnymi warunkami inwestowania)
-  Tereny lasów
-  Powiązania przyrodnicze
-  Tereny o dominującej funkcji rolnej
-  Podstawowy układ komunikacyjny obszaru miasta i gminy
-  Jednostki i zespoły jednostek osadniczych

Sporządził: p.inż. Zdzisław Górecki
 Wykonawca: Pracownia Arch. A. Chyba, E. Górecka, 01-485 Warszawa, ul. Łomnicka 29
 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 POSTULOWANE KIERUNKI ROZWOJU MIASTA I GMINY
 skala 1:20000, data: lipiec 1995 r.

*** STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *
MOŻLIWOŚCI I KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ**

I. WALORY REKREACYJNE GMINY

- wody otwarte
- lasy
- ukształtowanie terenu
- obiekty kultury materialnej, rezerwy przyrody
- stanowiące uwarunkowanie rekreacyjne

II. PROPOZYCJE REJONÓW ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ

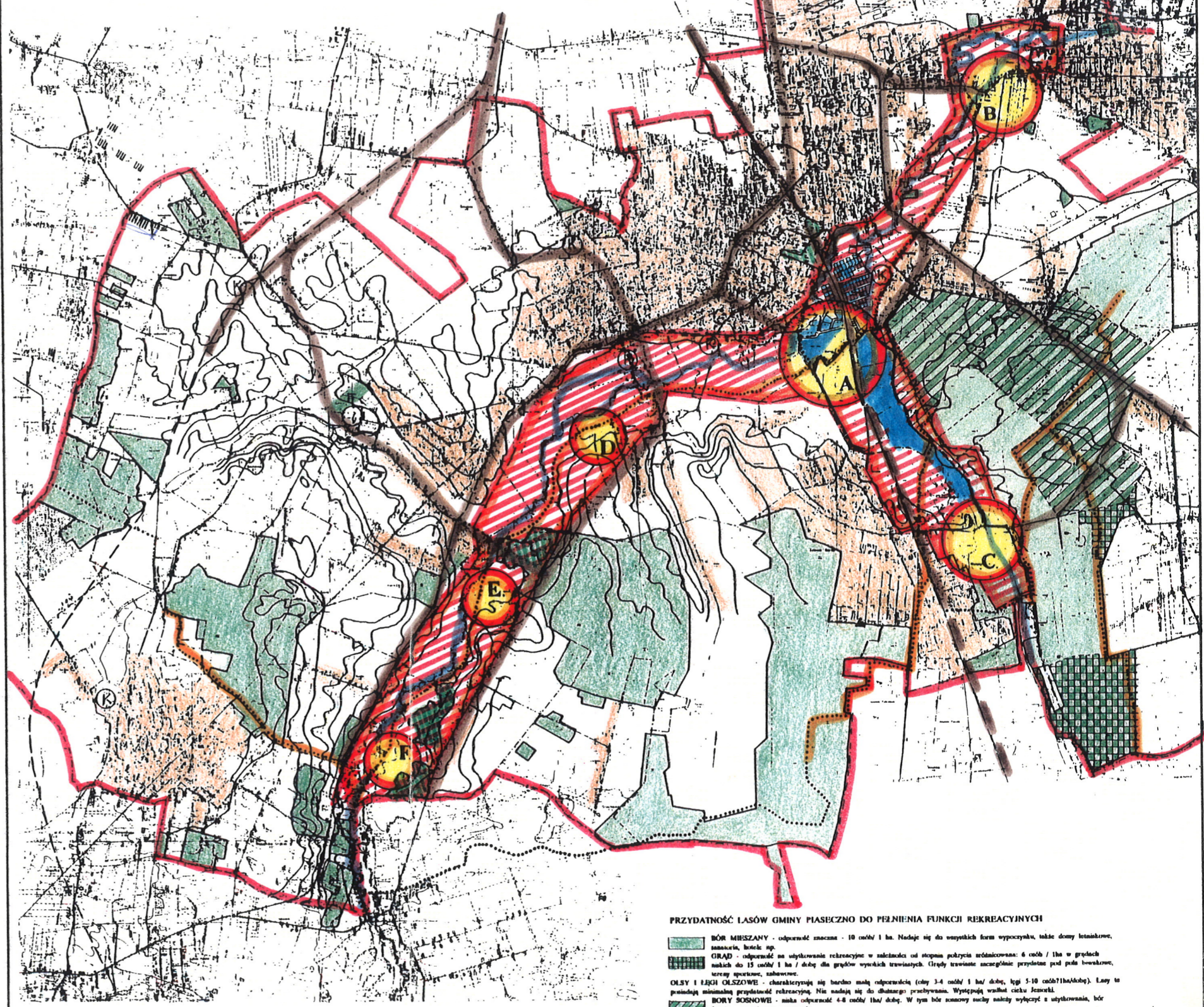
- A** - Ośrodek wypoczynkowy, głównie codziennego i codziennie-rekreacyjnego mieszkańców Piaseczna i Warszawy (w szczycie 8 tysięcy w 2 tygodnie przyjazdów z Warszawy). Chłonność 100 osób/ha. Powierzchnia 100 ha. Program: sporty wodne, kąpielisko, sport kwalifikacyjny (tenis ziemny, gry stołowe) i rekreacyjny, ścieżki zdrowia, spacer, (zamiast wesołego miasteczka, kina plenerowego), spacer szlaku itp. Baza gastronomiczna (czekolaterna) na 2500 miejsc.
- B** - "POLKO" - ośrodek wypoczynkowy głównie codziennego oraz codziennie-rekreacyjnego mieszkańców Warszawy i Piaseczna. W szczycie 3000 przyjezdnych z Warszawy oraz 2000 mieszkańców Piaseczna. Chłonność 70 osób/ha. Powierzchnia około 70 ha. Program (spektakle, "chłaskowyj"): sporty wodne, golf, uroczyska dydaktyczne, biblioteczka, muzeum, boiska, sport rekreacyjny, baza gastronomiczna, całkowita pojemność na 1200 miejsc. Niezwykle duże miejsce noclegowe (prezjantowe).
- C** - ZAJĘCIE GÓRNE - Rezerwa przyrody wypoczynkowo-rekreacyjnej i codziennie-rekreacyjnej mieszkańców Warszawy i gminy Piaseczno (w szczycie 4000 przyjezdnych z Warszawy oraz 3000 mieszkańców gminy). Powierzchnia około 100 ha (głównie park leśny). Chłonność około 70 osób/ha. Program: sporty wodne, kąpieliska, sport, ścieżki zdrowia, spacer, sporty zimowe. Baza gastronomiczna, całkowita pojemność na 1700 miejsc. Około 300 miejsc noclegowych.



D.R.P. Ośrodki rekreacji, głównie codziennie-rekreacyjnej (plenerowe) z krótkimi, 1-tygodniowymi pobytami. Powierzchnia łącznie 70 ha. Chłonność 45 osób/ha. Program rekreacji społecznej - "relaksowa": sport rekreacyjny, uświetnianie, hobby, spacer. Baza gastronomiczna na 750 miejsc, w tym sezonowa. Baza noclegowa, głównie pensjonaty dla około 300 miejsc.

Pomocno w innych atrakcyjnych przyrodniczo rejonach (las, zbiórki turystyki pieszej i rowerowej) należy przewidzieć w szczycie około 5000 wypoczynujących. Daje to łączną chłonność atrakcyjnych wypoczynkowo obszarów gminy równą 30000 osób.

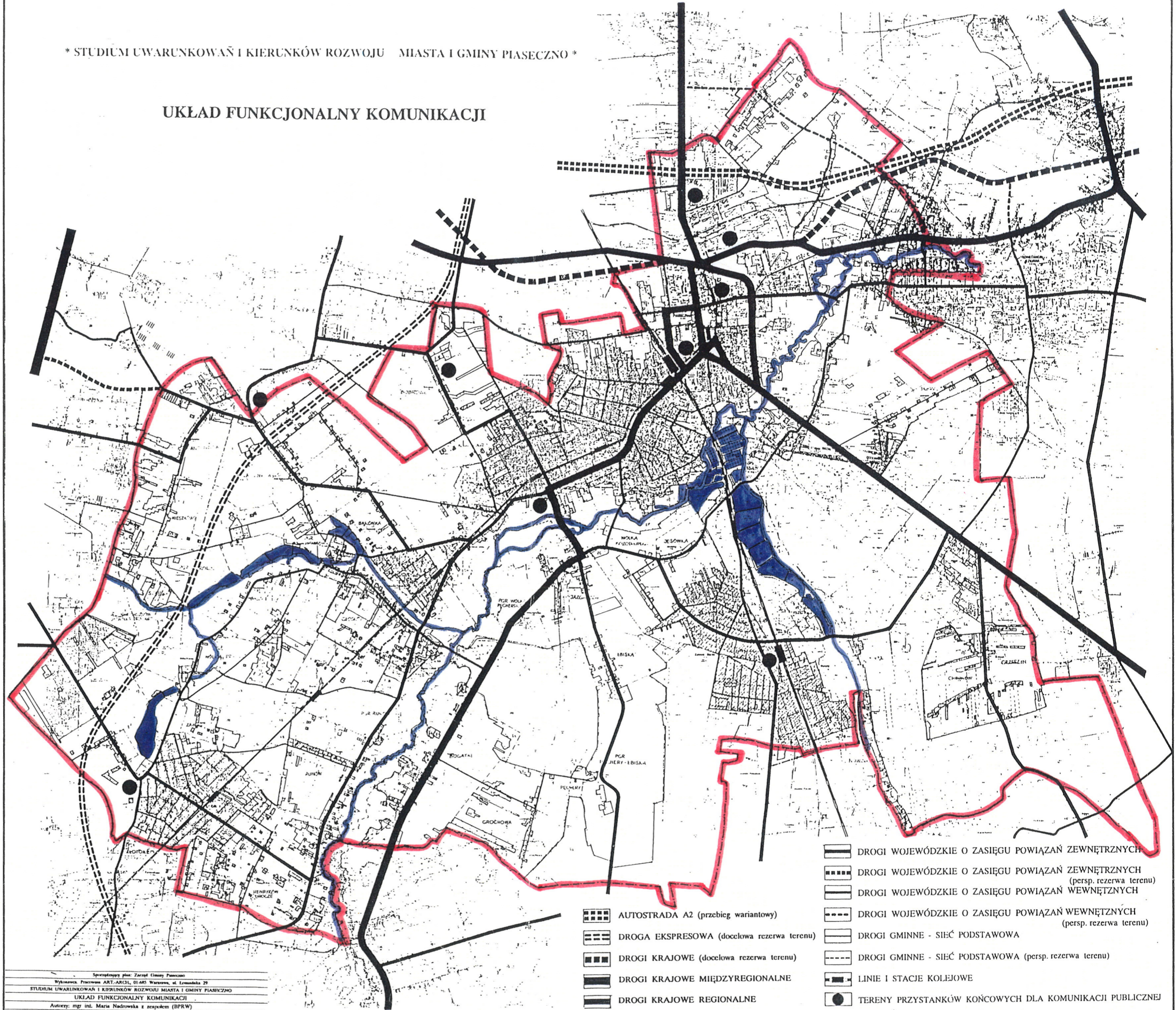
- ścieżki turystyki pieszej i rowerowej
- nieogrodzone atrakcyjne obszary rekreacyjne w skali gminy
- parki leśne



PRZYDATNOŚĆ LASÓW GMINY PIASECZNO DO PEŁNIENIA FUNKCJI REKREACYJNYCH

- BÓR MIEZSZANY** - odporność znaczna - 10 osób/ha. Nadaje się do wszystkich form wypoczynku, także domy letniskowe, sanatoria, biśki itp.
- GRAB** - odporność na użytkowanie rekreacyjne w zależności od stopnia pokrycia roślinnością: 6 osób/ha w grupach małych do 15 osób/ha / drzewa dla grupów wszystkich wiekistych. Grądy trawiaste szczególnie przydatne pod palmi bowalowe, tereny sportowe, zabawowe.
- OLSY I IŁKI OLSZOWE** - charakteryzują się bardzo małą odpornością (tępy 3-4 osób/ha / drzew, łępy 5-10 osób/ha/dobę). Łasy to posiadają minimalną przydatność rekreacyjną. Nie nadają się do dłuższego przebywania. Występują wzdłuż cieków Jeżarki.
- BORY SOSNOWE** - mała odporność 4-8 osób/ha/dobę. W tym bór stanowi mały obszar wypoczynku z użytkowaniem, bór leśny - ograniczona penetracja.

UKŁAD FUNKCJONALNY KOMUNIKACJI

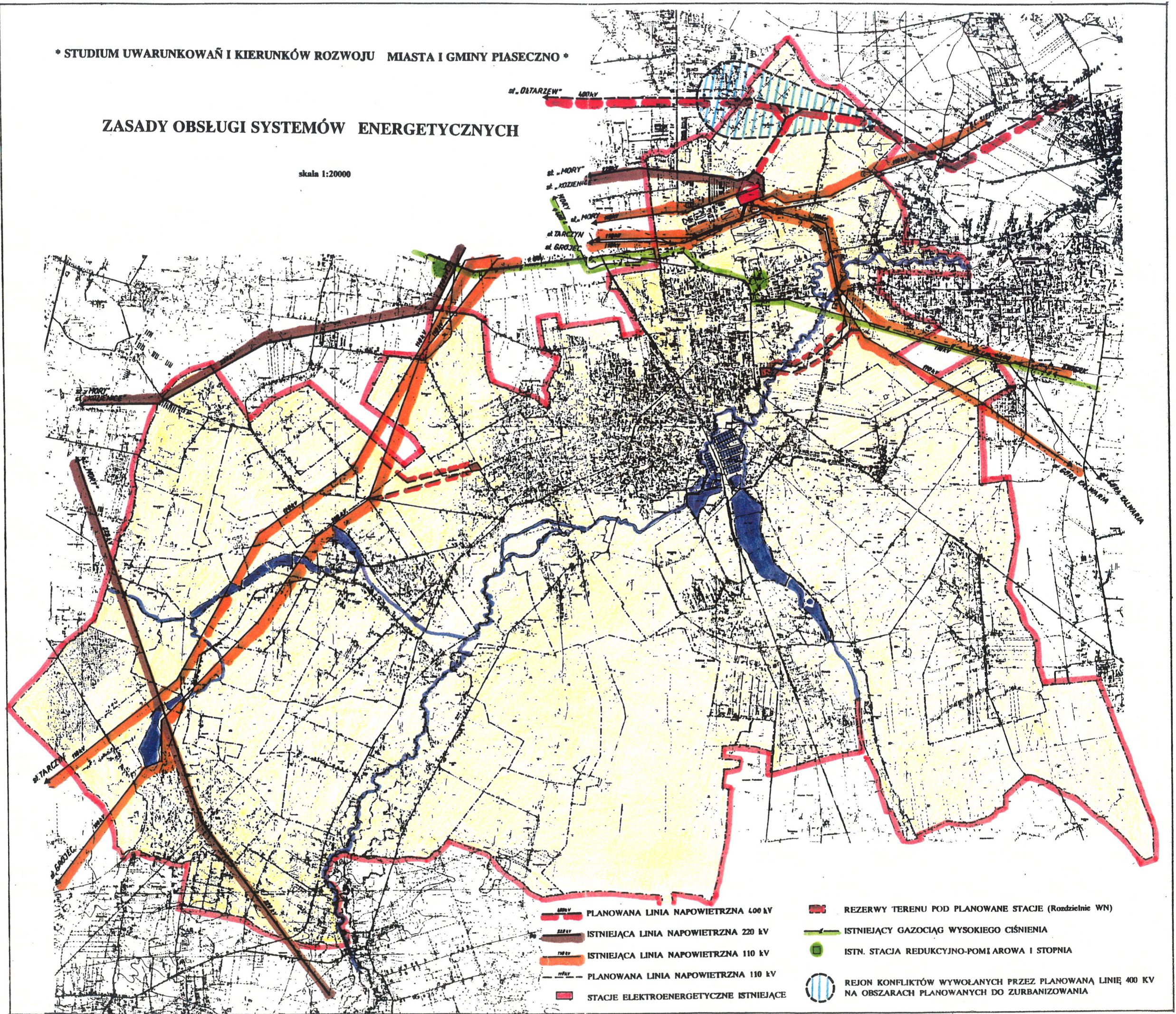







Opracowanie planu: Zarząd Gminy Piaseczno
 Wykonanie: Pracownia ARCHITEKTA, ul. Wesoła 20, Łódź
 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 UKŁAD FUNKCJONALNY KOMUNIKACJI
 Autorzy: mgr inż. Maria Nadrowska z zespołem (BPRW)
 skala 1:20000, data: czerwiec 1995 r.





• STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO •

ZASADY OBSŁUGI SYSTEMÓW ENERGETYCZNYCH

skala 1:20000

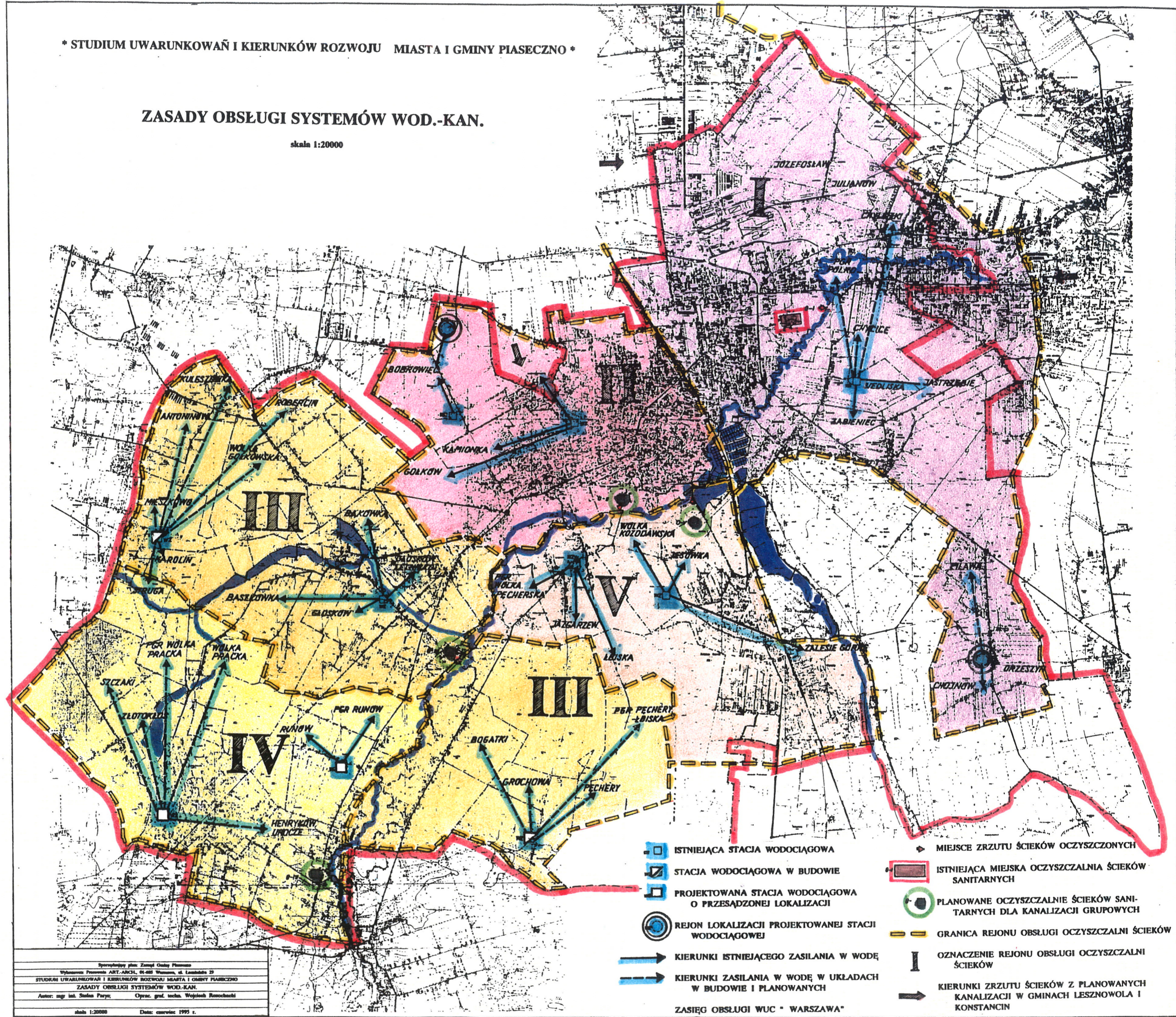


-  PLANOWANA LINIA NAPOWIETRZNA 400 kV
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 220 kV
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 110 kV
-  PLANOWANA LINIA NAPOWIETRZNA 110 kV
-  STACJE ELEKTROENERGETYCZNE ISTNIEJĄCE

-  REZERWY TERENU POD PLANOWANE STACJE (Rozdzielnie WN)
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTN. STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I STOPNIA
-  REJON KONFLIKTÓW WYWOŁANYCH PRZEZ PLANOWANĄ LINIĘ 400 kV NA OBSZARACH PLANOWANYCH DO ZURBANIZOWANIA

ZASADY OBSŁUGI SYSTEMÓW WOD.-KAN.

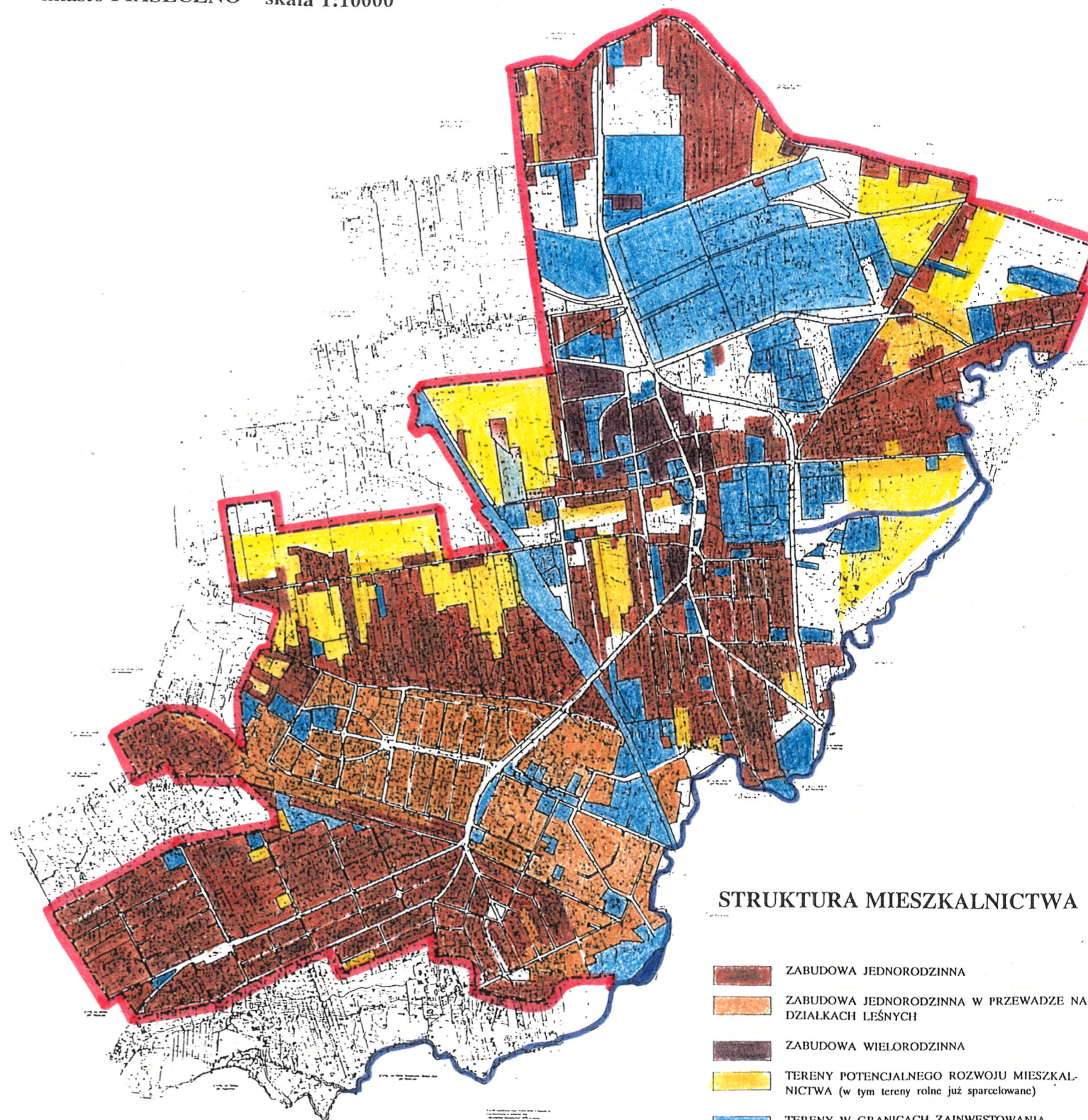
skala 1:20000








Opracowanie planu: Zespół Osiaty Piaseczno
 Wykonanie Projektu: ART. ARCH. 01-488 Warszawa, ul. Łazienkowska 29
 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 ZASADY OBSŁUGI SYSTEMÓW WOD.-KAN.
 Autor: mgr inż. Stefan Parys; Oprac. graf. techn. Wojciech Rasmochalski
 skala 1:20000 Data: czerwiec 1993 r.

* STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *

miasto PIASECZNO skala 1:10000

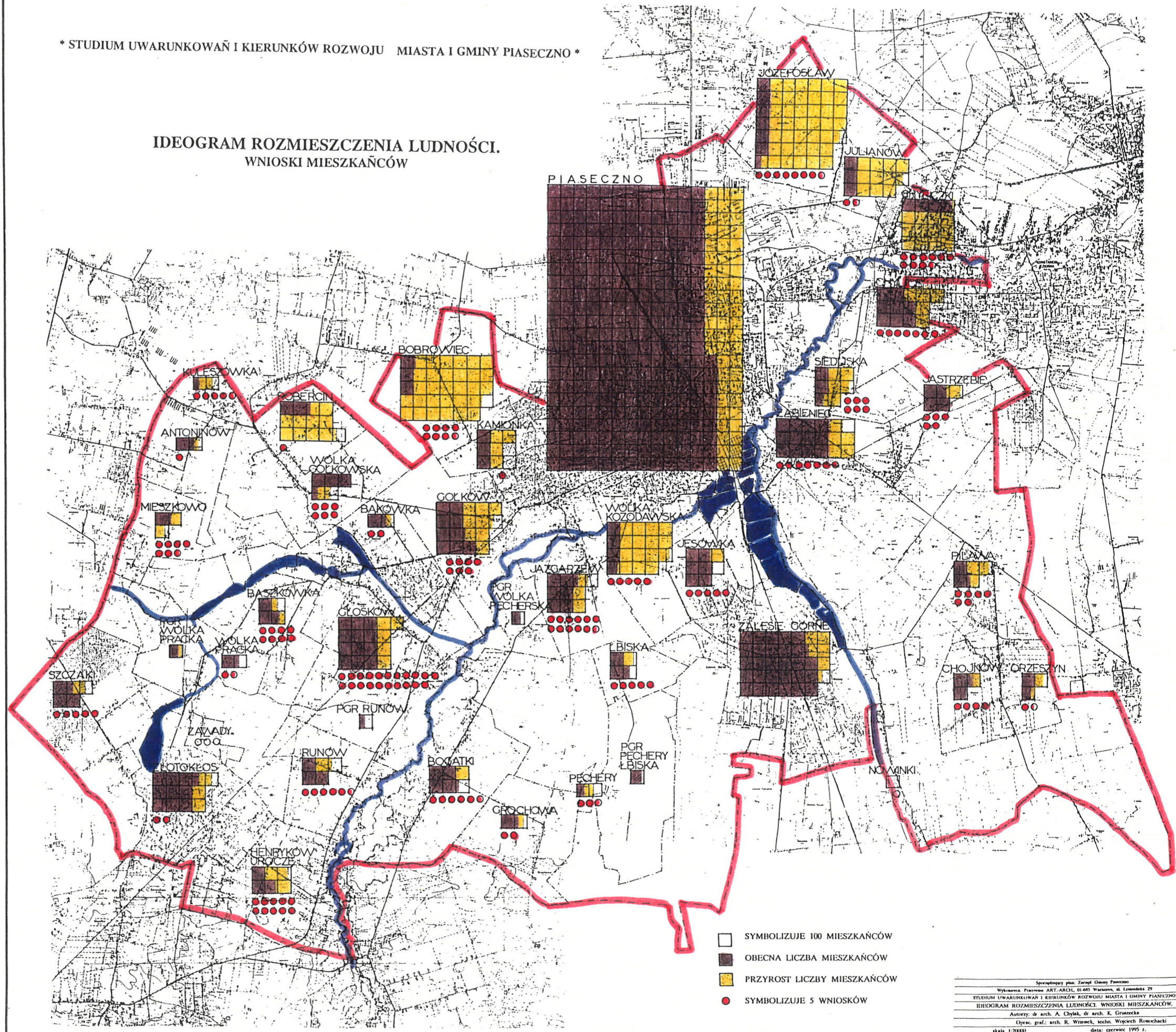


STRUKTURA MIESZKALNICTWA

-  ZABUDOWA JEDNORODZINNA
-  ZABUDOWA JEDNORODZINNA W PRZEWADZE NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
-  ZABUDOWA WIELORODZINNA
-  TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA (w tym tereny rolne już sparcelowane)
-  TERENY W GRANICACH ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO O INNYM PRZEZNACZENIU

Sprywatyzowany plan Zasadniczy Gminy Piaseczno
Wykonawca: Pracownia ART-ARCH, ul. 463 Warszawa, st. Łomaski 29
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
miasto PIASECZNO - STRUKTURA MIESZKALNICTWA
Autor: dr inż. arch. Aleksander Chylek Data: czerwiec 1995 r.
Oprac. graficzne: techn. Włodzisław Ratajczak skala 1:10000

IDEOGRAM ROZMIESZCZENIA LUDNOŚCI.
WNIOSKI MIESZKAŃCÓW



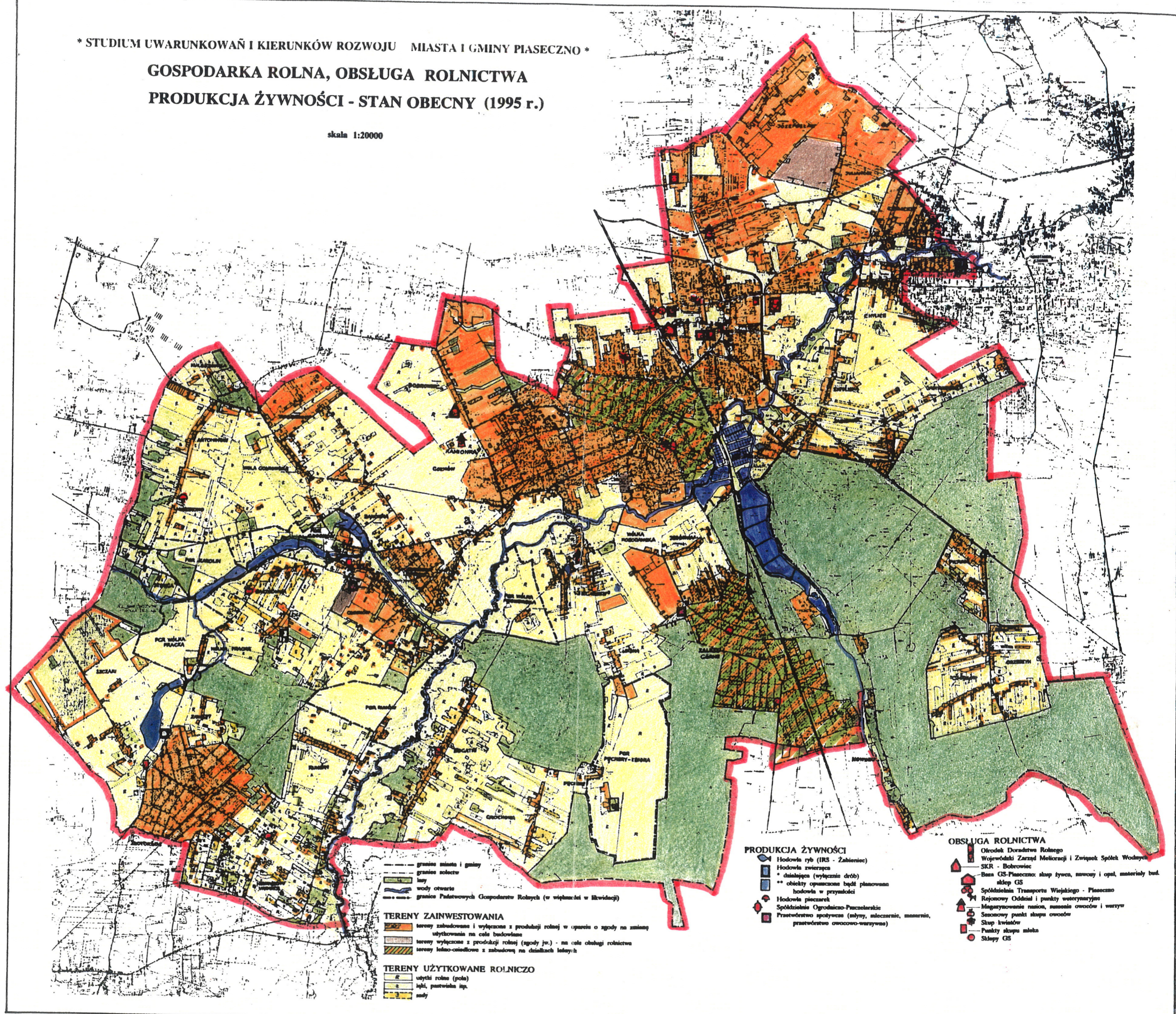
- SYMBOLIZUJE 100 MIESZKAŃCÓW
- OBECNA LICZBA MIESZKAŃCÓW
- PRZYROST LICZBY MIESZKAŃCÓW
- SYMBOLIZUJE 5 WNIOSKÓW

Specjalny plan Zarept Olszyna Piaseczno
Wykonanie Pracowni ART-ARCH, 01-645 Warszawa, ul. Łomnicka 29
STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
IDEOGRAM ROZMIESZCZENIA LUDNOŚCI. WNIOSKI MIESZKAŃCÓW
Autorzy: dr arch. A. Chyła, dr arch. K. Gruszczyńska
Oprac. graf.: arch. R. Wronek, techn. Wojciech Rumszalski
skala 1:20000 data: czerwiec 1995 r.

* STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *

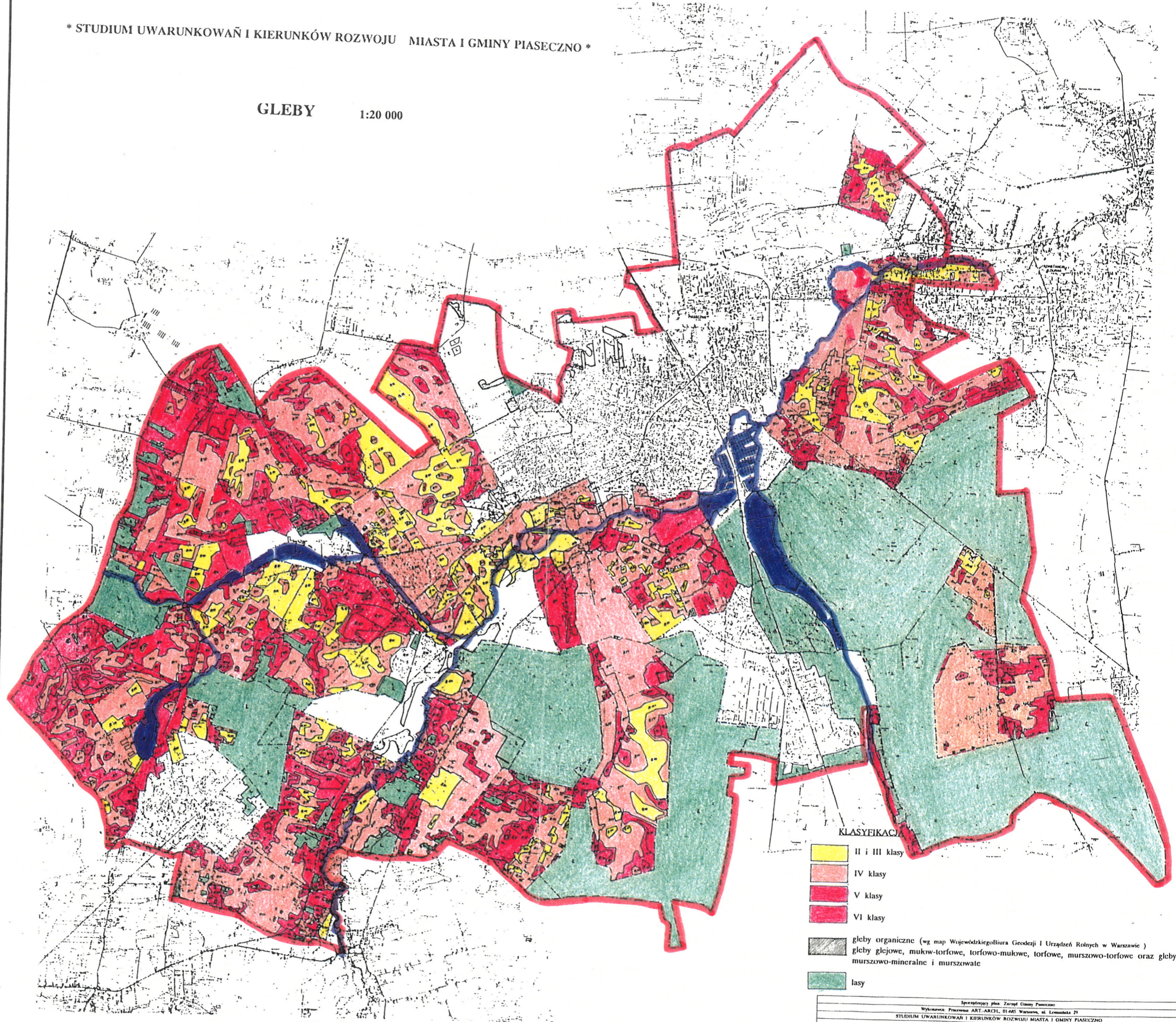
GOSPODARKA ROLNA, OBSŁUGA ROLNICTWA PRODUKCJA ŻYWNOCİ - STAN OBECNY (1995 r.)

skala 1:20000



* STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *

GLEBY 1:20 000

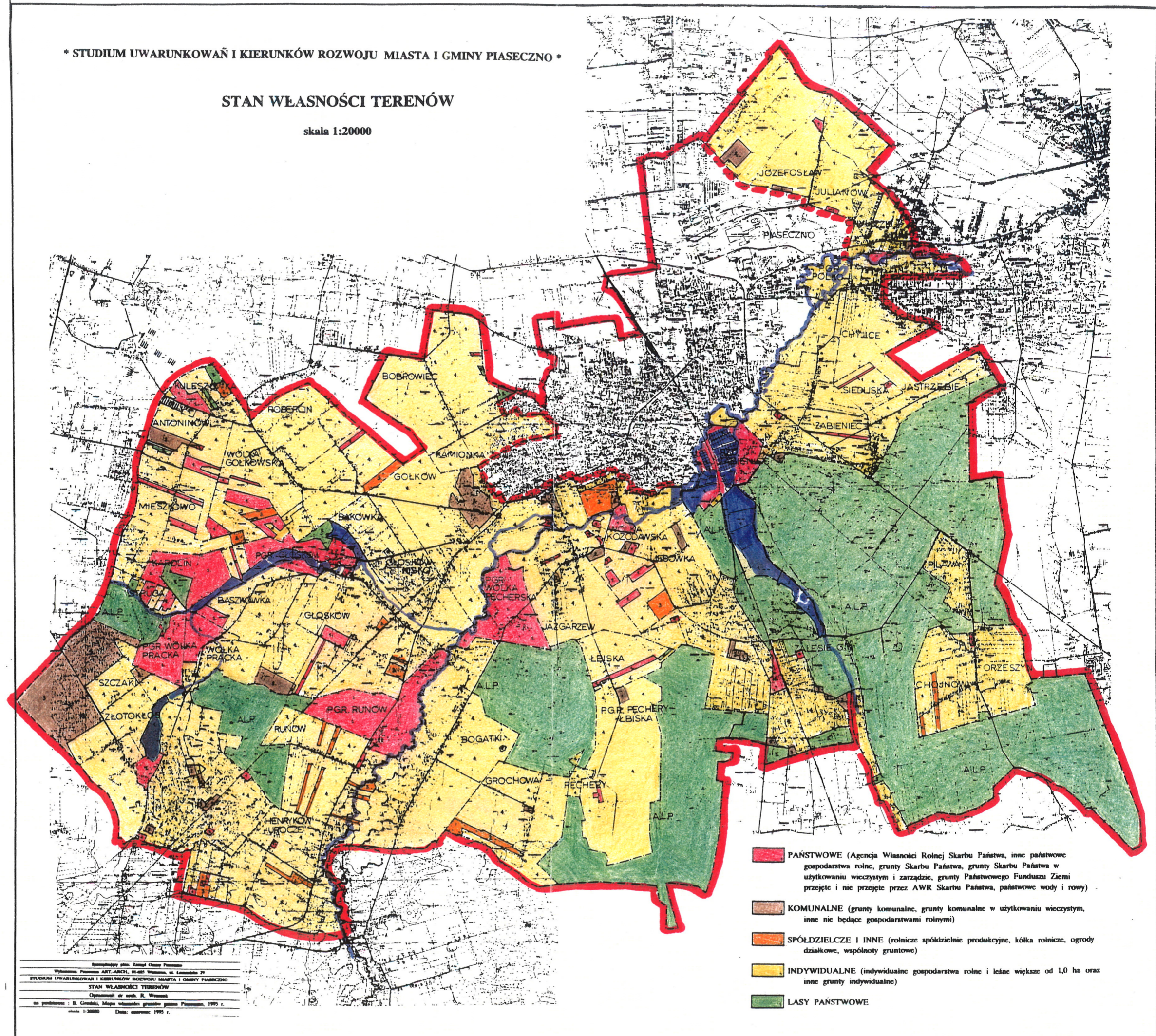


- KLASYFIKACJA
- II i III klasy
 - IV klasy
 - V klasy
 - VI klasy
 - gleby organiczne (wg map Wojewódzkiego Biura Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Warszawie)
gleby glejowe, mulow-torfowe, torfowo-mulowe, torfowe, murszowo-torfowe oraz gleby
murszowo-mineralne i murszowate
 - lasy

Spisany plan Zarząd Gminy Piaseczno
Wykonawca: Pracownia ART-ARCI, 01-485 Warszawa, ul. Lomakowa 29
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
GLEBY
Autorzy: Zespół Pracowni
skala 1:20000 data: czerwiec 1995 r.

STAN WŁASNOŚCI TERENÓW

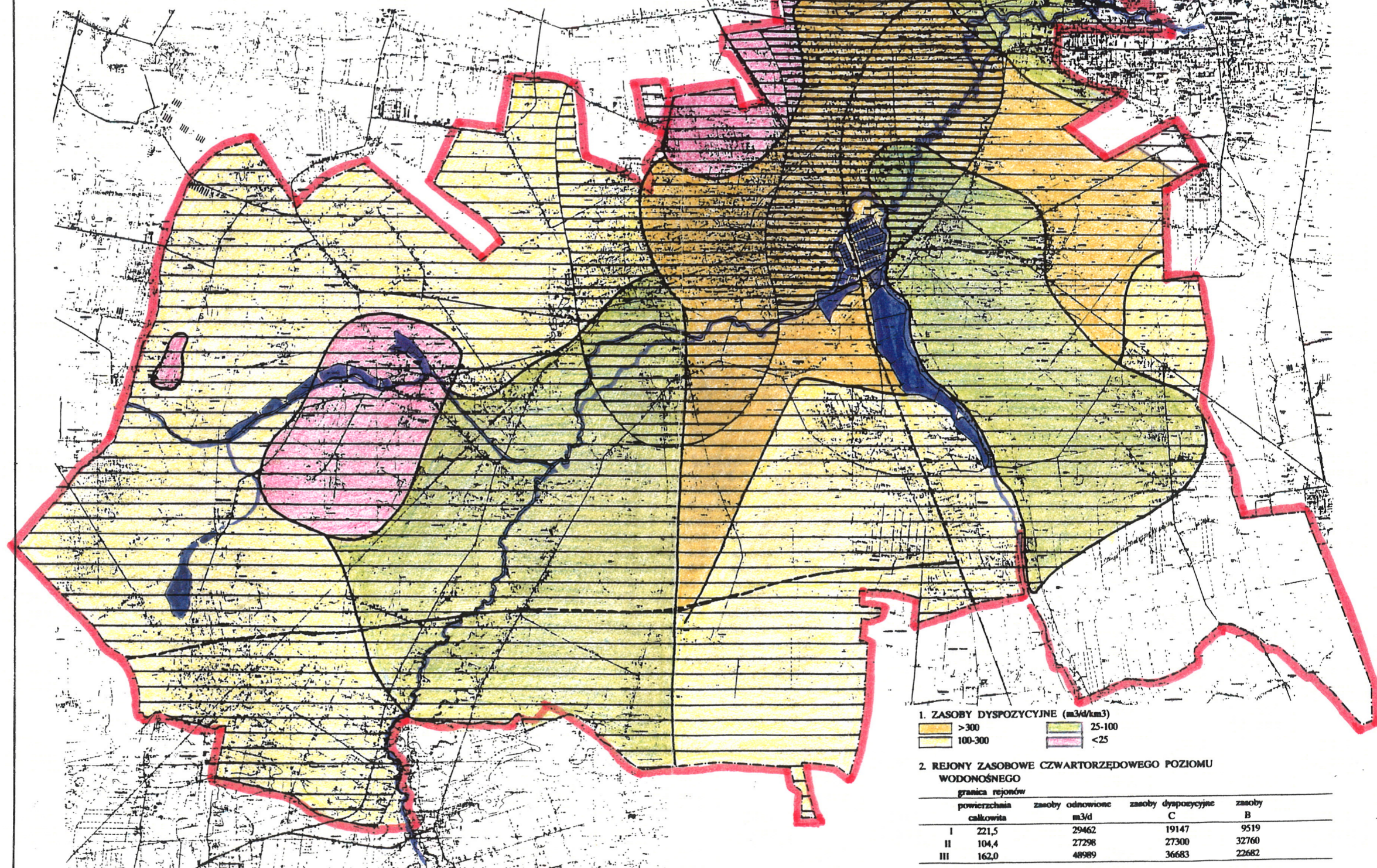
skala 1:20000



Wykonano: Pracownia ART-ARCH, 01-685 Warszawa, ul. Łazienkowska 29
 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 STAN WŁASNOŚCI TERENÓW
 Opracował: dr arch. R. Winiak
 na podstawie: B. Grabki, Mapa urbanistyczna granic gminy Piaseczno, 1995 r.
 skala 1:20000 Data: opracowanie 1995 r.

- PAŃSTWOWE (Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, inne państwowe gospodarstwa rolne, grunty Skarbu Państwa, grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym i zarządzane, grunty Państwowego Funduszu Ziemi przejęte i nie przejęte przez AWR Skarbu Państwa, państwowe wody i rowy)
- KOMUNALNE (grunty komunalne, grunty komunalne w użytkowaniu wieczystym, inne nie będące gospodarstwami rolnymi)
- SPÓŁDZIELCZE I INNE (rolnicze spółdzielnie produkcyjne, kółka rolnicze, ogrody działkowe, wspólnoty gruntowe)
- INDYWIDUALNE (indywidualne gospodarstwa rolne i łąki większe od 1,0 ha oraz inne grunty indywidualne)
- LASY PAŃSTWOWE

CZWARTORZĘDOWY POZIOM WODONOŚNY



1. ZASOBY DYSPOZYCYJNE (m³/km³)

>300	25-100
100-300	<25

2. REJONY ZASOBOWE CZWARTORZĘDOWEGO POZIOMU WODONOŚNEGO

granica rejonów	zasoby		zasoby	
	całkowita	odnawiane m ³ /d	dyspozycyjne C	B
I	221,5	29462	19147	9519
II	104,4	27298	27300	32760
III	162,0	48989	36683	22682

3. KLASY CZYSTOŚCI WODY:

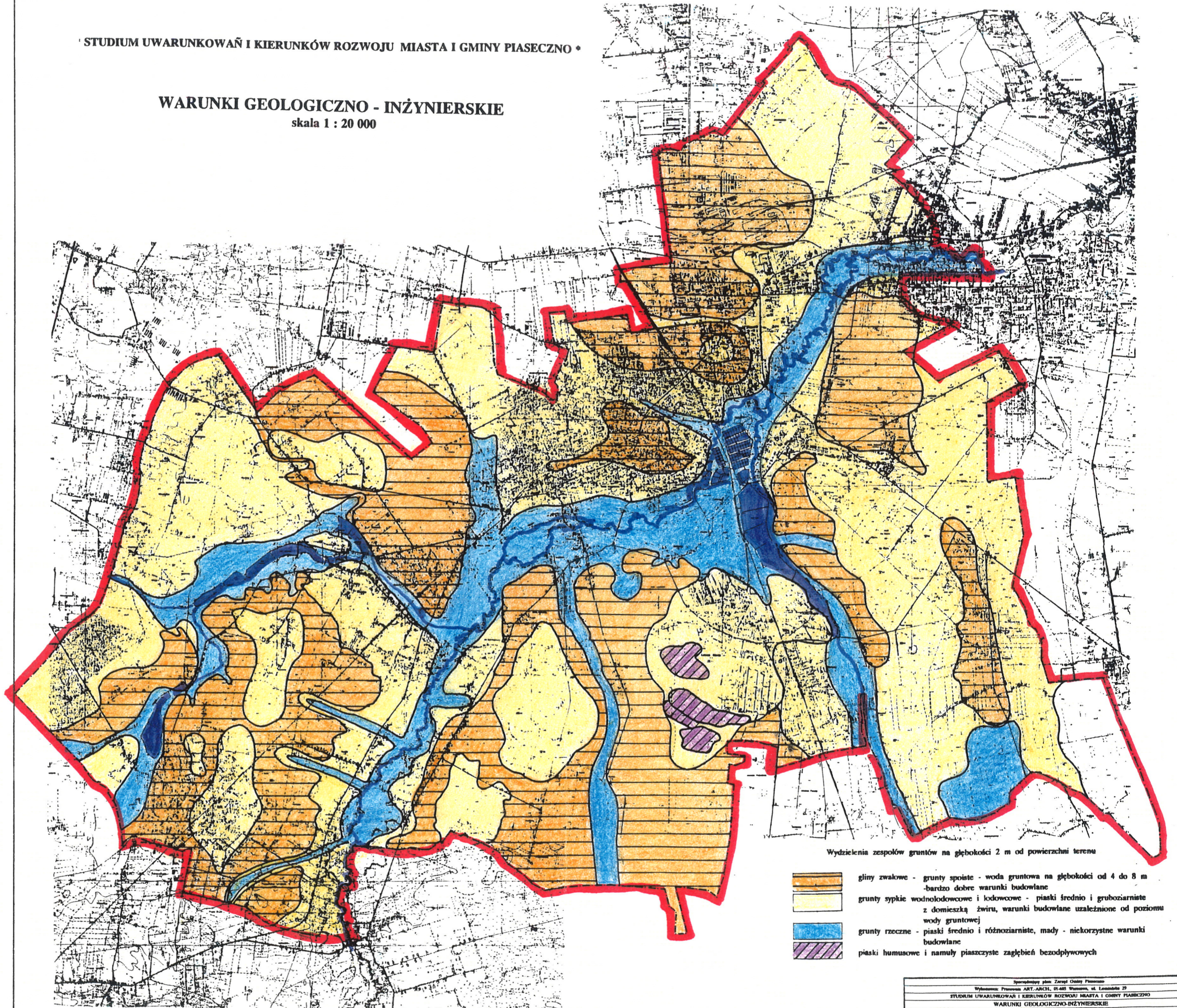
- wody nieznacznie zanieczyszczone łatwe do uzdatnienia
- wody znacznie odbiegające od normy wymagające skomplikowanego uzdatnienia
- wody o złej jakości

Wykonanie: Pracownia ART-ARCH, ul. Wolności, st. Lotnicza 29
 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 CZWARTORZĘDOWY POZIOM WODONOŚNY
 Autorzy: Hanna Kowalska Data: sierpień 1995 r.
 Oprac. graficzne: Inst. Wapnia Rzeszowski skala 1:20000

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *

WARUNKI GEOLOGICZNO - INŻYNIERSKIE

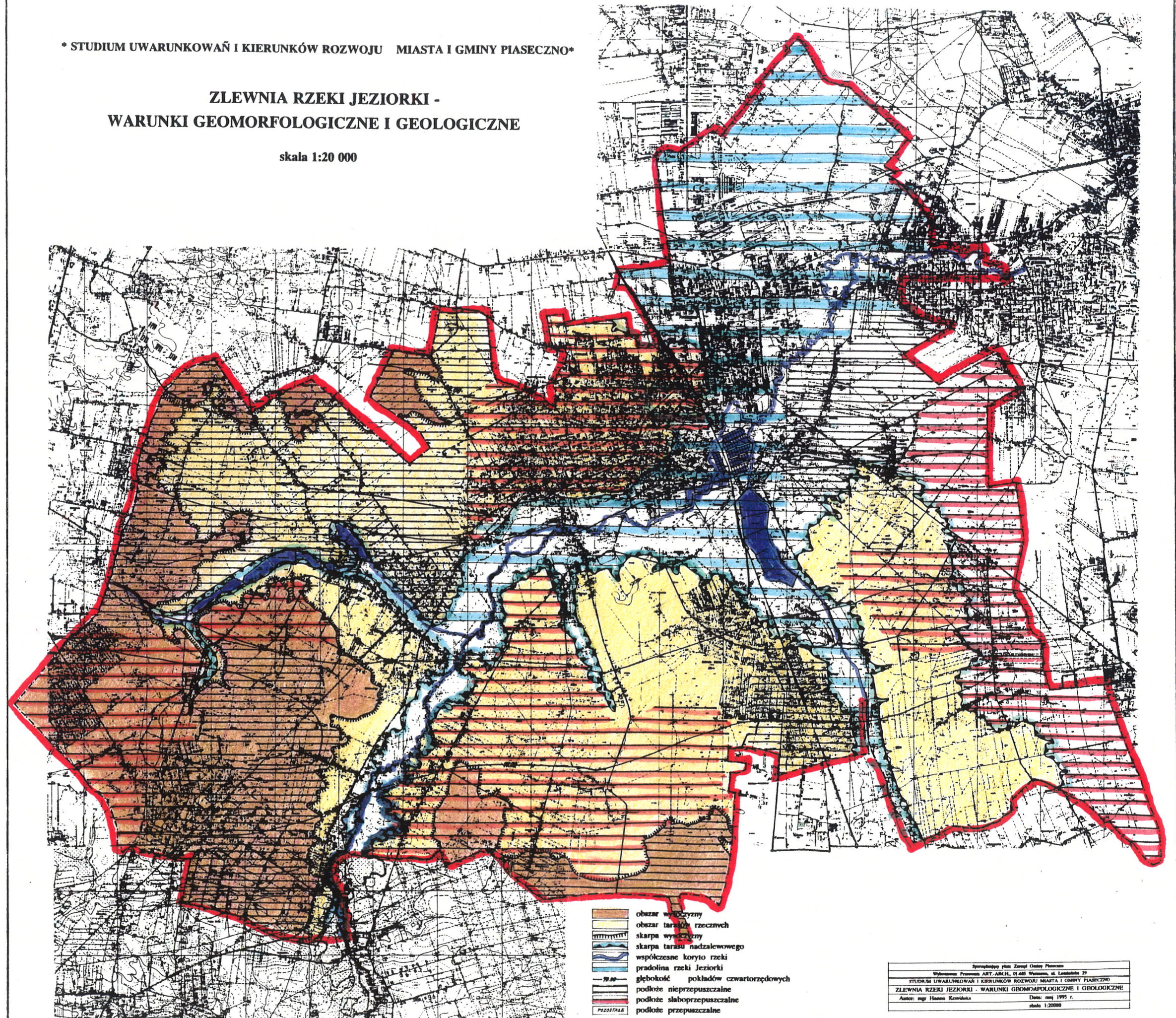
skala 1 : 20 000



* STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO*

ZLEWNIA RZĘKI JEZIORKI - WARUNKI GEOMORFOLOGICZNE I GEOLOGICZNE

skala 1:20 000



- obszar wód powierzchniowych
- obszar tarasów rzecznych
- skarpa wysoczyzny
- skarpa tarasu nadzalewowego
- współczesne koryto rzeki
- pradolina rzeki Jeziorzyna
- głębokość pokładów czwartorzędowych
- podłoże nieprzepuszczalne
- podłoże słaboprzepuszczalne
- podłoże przepuszczalne

Sporządził: mgr inż. Hanna Kozłowska
 Wykonano: Pracownia ART-AMB, 01-483 Warszawa, ul. Łazienkowska 29
 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
 ZLEWNIA RZĘKI JEZIORKI - WARUNKI GEOMORFOLOGICZNE I GEOLOGICZNE
 Autor: mgr inż. Hanna Kozłowska Data: maj 1995 r.
 skala 1:20000

GMINA PIASECZNO W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

skala 1:50000



GRANICE

- Granica administracyjna Warszawy
- Granica administracyjna województwa warszawskiego
- Granice administracyjne gmin

KOMUNIKACJA

- linie kolejowe
- drogi ekspresowe
- drogi główne ruchu przyspieszonego
- drogi główne
- drogi zbiorcze

TERENY URBANIZACJI TERENY WIĘKSZYCH KOMPLEKSÓW LEŚNYCH GŁÓWNE CIEKI WODNE, STAWY itp.

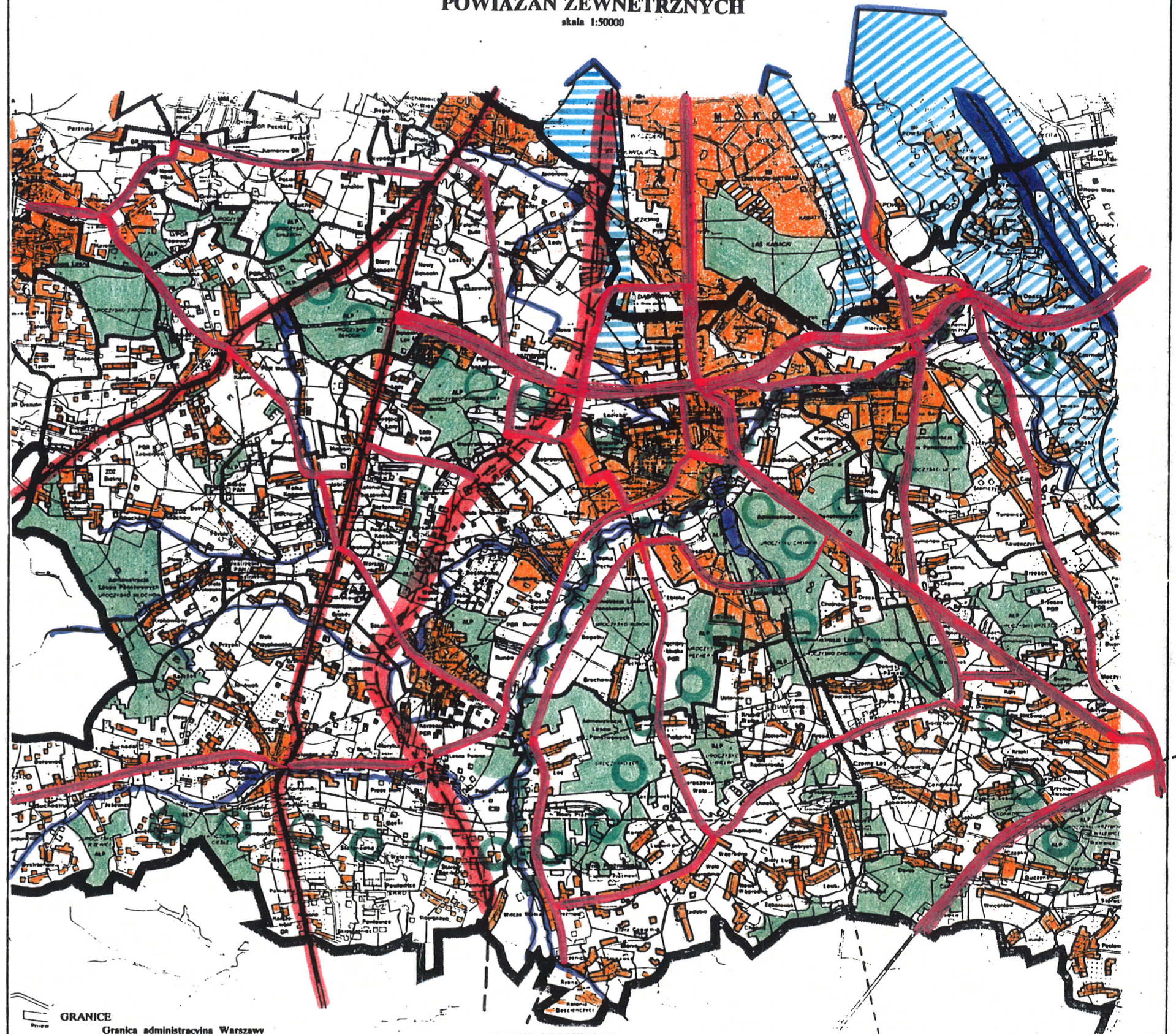
POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

- Obszary regeneracji powietrza dla Warszawy
- Pasma zasilańco-przewietrzające tereny zurbanizowania Warszawy
- Główne powiązania przyrodnicze strefy zewnętrznej Warszawy o zasięgu ponadregionalnym
- Powiązania przyrodnicze o zasięgu regionalnym

Opracowanie plan: Zdzisław Ostrowski
Wykonanie: Pracownia ART-ARCH, ul. 483 Warszawa, ul. Łomżyńska 29
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
GMINA PIASECZNO W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH
Autorzy: A. Chyba, K. Grzeszka, H. Kowalska, M. Nowak
skala 1:50000 data: czerwiec 1995 r.

**GMINA PIASECZNO W UKŁADZIE
POWIAZAŃ ZEWNĘTRZNYCH**

skala 1:50000



GRANICE
Granica administracyjna Warszawy
Granica administracyjna województwa warszawskiego
Granice administracyjne gmin

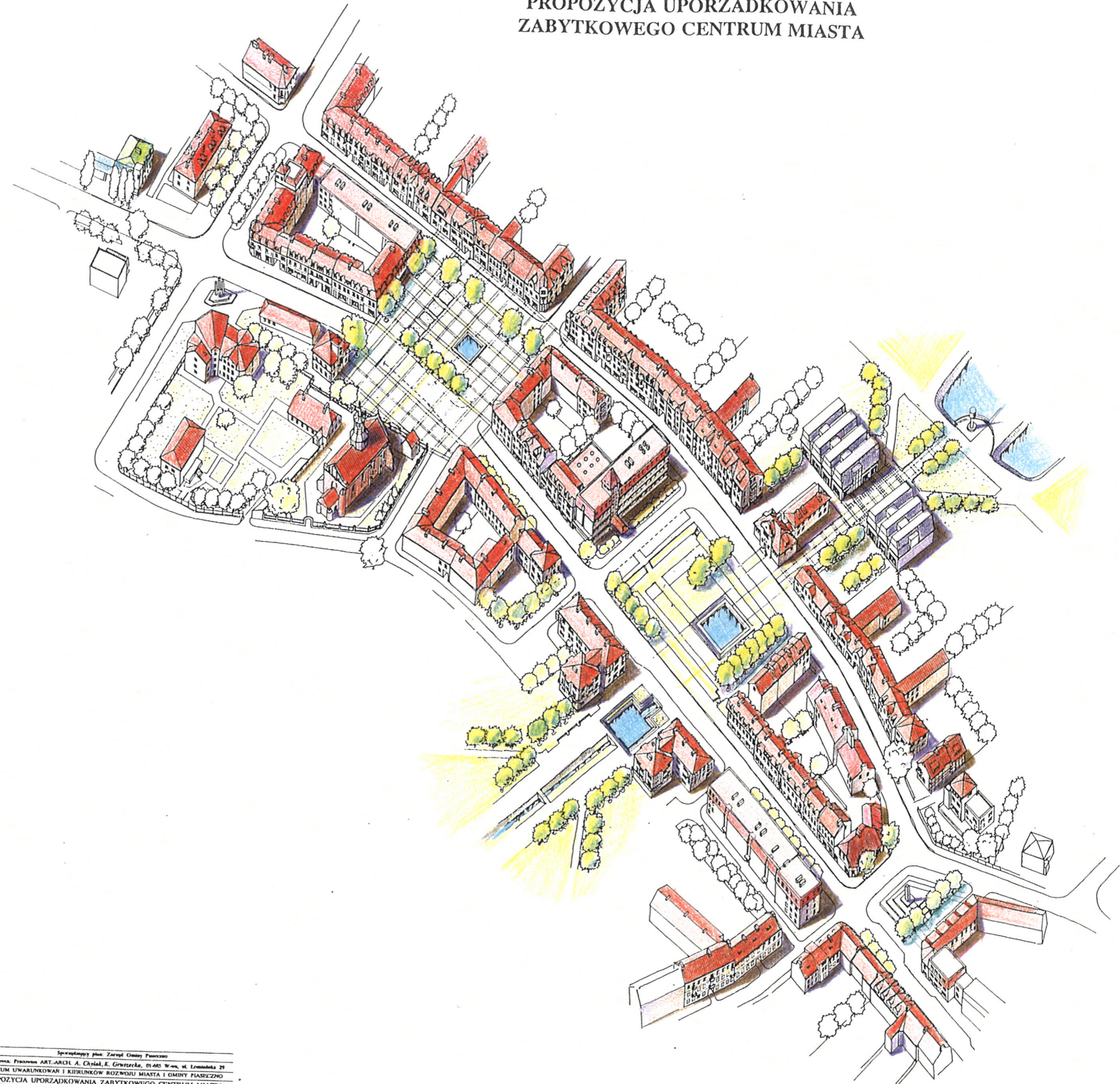
KOMUNIKACJA
--- linie kolejowe
— drogi ekspresowe
— drogi główne ruchu przyspieszonego
— drogi główne
- - - drogi zbiorcze

TERENY URBANIZACJI
TERENY WIĘKSZYCH KOMPLEKSÓW LEŚNYCH
GŁÓWNE CIEKI WODNE, STAWY itp.

POWIAZANIA PRZYRODNICZE
Obszary regeneracji powietrza dla Warszawy
Pasma zasilańco-przewietrzające tereny zurbanizowania Warszawy
Główne powiązania przyrodnicze strefy zewnętrznej Warszawy o zasięgu ponadregionalnym
Powiązania przyrodnicze o zasięgu regionalnym

* STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *

PROPOZYCJA UPORZĄDKOWANIA ZABYTKOWEGO CENTRUM MIASTA



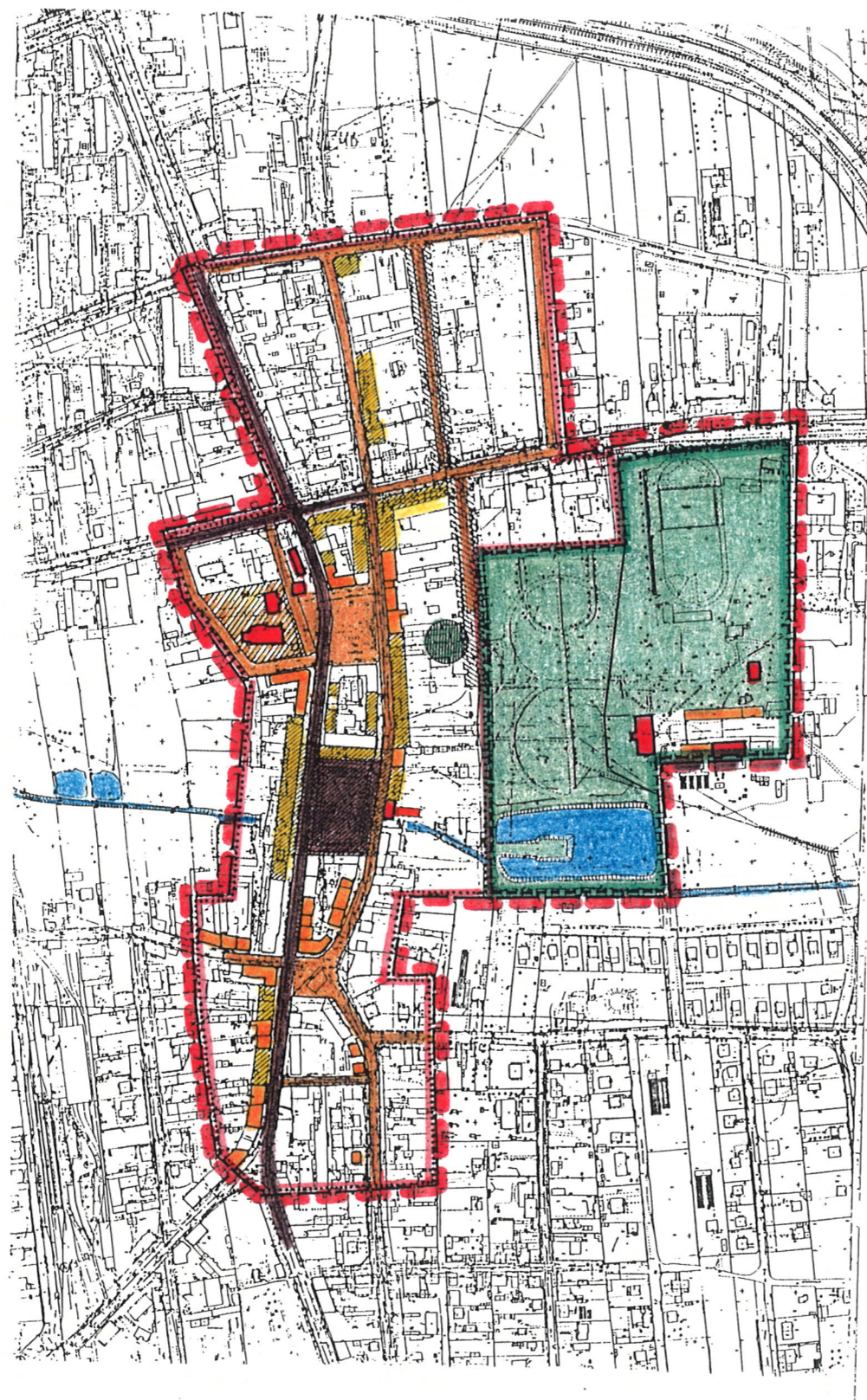
Sprawy Miejskie Zarząd Gminy Piaseczno
Wykonawca: Pracownia ART-ARCHE A. Chyliński, E. Grzeszka, 01-643 Warszawa, ul. Łomnicka 29
STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO
PROPOZYCJA UPORZĄDKOWANIA ZABYTKOWEGO CENTRUM MIASTA
rys.: arch. Roman Witwicki
skala 1:1000 data: lipiec 1995 r.

Dzisiejszy nastrój zabytkowego zespołu
- śródmieścia Piaseczna








MIASTO HISTORYCZNE (SRÓDMIESCIE)

STUDIUM
KONSERWATORSKO-URBANISTYCZNE






(posiłkowano się opracowaniem konserwatorskim mgr arch. Bożeny Chmiel)



STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

-  STREFA OCHRONY ROZPLANOWANIA, LINII I FORM ZABUDOWY ZWARTEJ. Dopuszcza się wymianę kubatur na nowe, z warunkiem zachowania podziałów parcelacyjnych oraz wysokości do 3-ch kondygnacji.
-  STREFA REWALORYZACJI PARKU
-  STREFA BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY ZESPOŁU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW. Wszelka działalność wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
-  STREFA HISTORYCZNEJ ULICY GOSPODARCZEJ. Pożądane utrzymanie jej charakteru i kształtowanie pierzei ogrodzeniami lub zabudową drugorzędną o wysokości do 2-ch kondygnacji.
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ OBSZARU MIASTA LOKACYJNEGO (inwestowanie musi być poprzedzone badaniami wykopaliskowymi)
-  HISTORYCZNY UKŁAD ULIC, WYDZIELAJĄCYCH BLOKI ZABUDOWY ORAZ RYNEK MIASTA LOKACYJNEGO (zniknięty w XIX wieku)
-  DROGA Z XIX W., KRYSZTALEJĄCA WSPÓŁCZESNY UKŁAD URBANISTYCZNY (SEKWENCJE PLACÓW ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM MIASTA W KIERUNKU PŁD.).

ZABYTKI

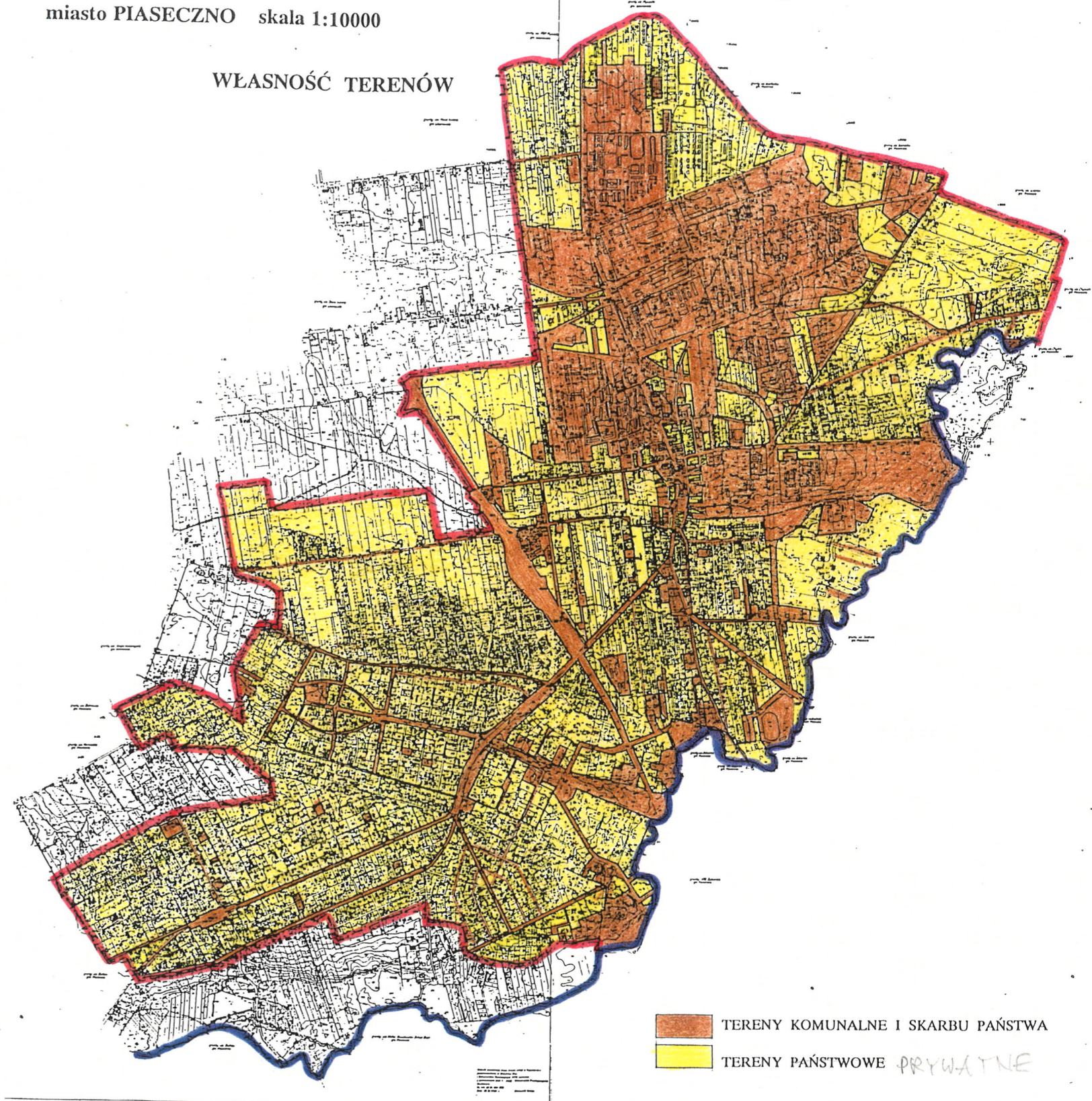
-  Teren parku wpisany do rejestru zabytków
 -  Obiekty wpisane do rejestru zabytków
 -  Obiekty i zespoły obiektów o cechach zabytkowych (sugestia do ewentualnego wpisania do rejestru)
 -  Rejony wymagające zagospodarowania - istotne dla prawidłowego ukształtowania krajobrazu historycznego miasta
 -  Miejsce nieistniejącej synagogi (potrzeba upamiętnienia miejsca)
- Celem wzbogacenia krajobrazu historycznego miasta winno się w wielu wypadkach zadbać o nadbudowę wiatu wartościowych budynków parterowych a także przekrycie większości wysokim dachem.
- Poza historycznym zespołem miejskim, na terenie Piaseczna istnieje wiele obiektów o walorach architektonicznych i cechach zabytkowych, których ewentualne wpisanie do rejestru należałoby rozważyć:
- | | |
|----------------------|--|
| ul. Kauna 8 | ul. Jaworowa 6 |
| ul. Kochanowskiego 8 | ul. Kopernika 37/39 |
| ul. Akacja 5 | ul. Beniowskiego 28/30 |
| ul. Akacja 7 | ul. Anhellego 20/22 |
| ul. Jaworowa 2 | ul. Anhellego 30 |
| ul. Jaworowa 4 | ul. Kordiana 23 |
| ul. Kordiana 21 | Budynek stacyjny kolejki wąskotorowej |
| ul. Kordiana 15 | w rejonie Gólkowa przy ul. Gen. Zajęczka |

Ponadto zaleca się objęcie ochroną konserwatorską MIASTO-OGRÓD ZALESIE (dwa wyraziste zespoły urbanistyczne w Zalesiu Dolnym), jedno oparte o oś ul. 3Maja - Pułaskiego oraz drugie na osi Al. Zgody). Ochronie powinno podlegać rozplanowanie ulic, wielkości działek, a także skala i charakter zabudowy (ilustracja poniżej).



† STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO *
miasto PIASECZNO skala 1:10000

WŁASNOŚĆ TERENÓW



TERENY KOMUNALNE I SKARBU PAŃSTWA
TERENY PAŃSTWOWE PRYWATNE

Sprawozdanie plan. Zarząd Gminy Piaseczno	
Wykonawca: Pracownia ART-ARCH. D. ŚCISŁY, ul. Lwowska 29	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY PIASECZNO	
WŁASNOŚĆ TERENÓW	
Opracował: tech. W. Rosochacki	
na podstawie: Mapa własności gruntów miasta Piaseczno z U.G. 1995 r.	
skala 1:2000	Data: czerwiec 1995 r.