

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Piastowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 poz. 1153 z późn. zm) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą IV/20/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 09 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Piastowa, Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny Miasta Piastowa.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały są dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr

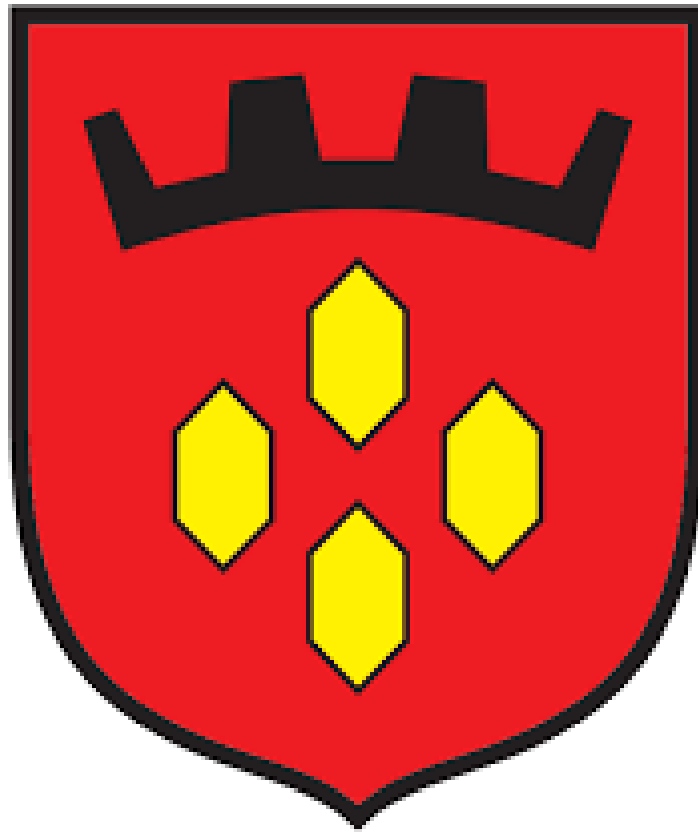
Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 30 grudnia 2025 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

BURMISTRZ MIASTA PIASTOWA



**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA PIASTOWA**

PIASTÓW 2025

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	5
1.1.	PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
1.2.	ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.3.	CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	9
1.4.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	9
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY I POŁOŻENIE	11
3.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	14
3.1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	14
3.2.	UWARUNKOWANIA	21
3.2.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	21
3.2.2.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	24
3.2.3.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	25
3.2.4.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	25
3.2.5.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	25
3.2.6.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	26
3.2.7.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	27
3.2.8.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	28
3.2.9.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	28
3.2.10.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	28
3.2.11.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	33
3.2.12.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	34
3.2.13.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	36

3.2.14.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	39
3.2.15.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	40
3.2.16.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	48
3.2.17.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	49
3.2.18.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	50
3.2.19.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	50
3.3.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU	51
3.3.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	51
3.3.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	54
3.3.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	56
3.3.4.	OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU	61
3.4.	REKOMENDACJE I WNIO SKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	61
3.5.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KW IETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	63
3.6.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	64
3.7.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSP DOAROWANIA PRZESTRZENENGO NA TERENIE GMINY	68
3.8.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	71
3.9.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	72
4.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	74
4.1.	PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	74
4.2.	STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	74

4.3.	GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY	90
4.4.	OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY.....	90
5.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	94

1. WPROWADZENIE

1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Miasta Piastowa zgodnie z umową zawartą pomiędzy Urzędem Miejskim w Piastowie a pracownią projektową Plan B Usługi Urbanistyczne Łukasz Beń.

Opracowanie dotyczy całego obszaru miasta Piastowa w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 5,77 km², położonego w powiecie pruszkowskim, w województwie mazowieckim.

Podstawą prawną opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024, poz. 1130, z późn. zm.). Zgodnie z powyższą ustawą Rada Miejska w Piastowie podjęła uchwałę nr IV/20/2024 z dnia 9 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta Piastowa.

Ustalenia planu ogólnego stworzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające m.in.:

- z ustaleń planu zagospodarowania województwa mazowieckiego,
- z obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania,
- z obszarów szczególnego zagospodarowania,
- z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego brano pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym Miasta Piastowa określone są odpowiednie strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.).

Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszy niż wynika to z rozporządzeń Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie planu ogólnego).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmując m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym w postaci wektorowej wraz z atrybutami zawierającymi informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych wraz z atrybutami zawierającymi informacje o obiektach przestrzennych,
- lokalizację obszaru uzupełnień zabudowy.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres Planu Ogólnego Gminy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.) w głównej mierze art. 13a. i 13b.

Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

3. Zmiana planu ogólnego dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzenia zmiany przestają być aktualne.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,*
- b) gminne standardy urbanistyczne;*

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,*
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.*

5. Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w:

- 1) ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- 2) ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.*

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

- 1) decyzji innych niż wymienione w ust. 5;*
- 2) wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834);*

3) sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

- 5) *rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;*
- 6) *opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;*
- 7) *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz art. 13h Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

1.3. CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy ma na celu zapewnić zrównoważony rozwój gminy i harmonijne zagospodarowanie jej przestrzeni.

Zadaniami planu ogólnego jest określenie podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie stref planistycznych, czyli obszarów o określonym przeznaczeniu oraz wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który zastąpił dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jest wiążący dla wszystkich mieszkańców na obszarze Miasta.

1.4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.),
- Strategia Rozwoju Miasta Piastowa 2002-2015
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Piastowa do 2020 roku
- Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa
- Wieloletni Plan Inwestycyjny do 2015
- Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Piastowa
- Program Rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+
- Program Ochrony Środowiska Miasta Piastowa
- Strategia rozwiązywania problemów społecznych Miasta Piastowa na lata 2016-2020
- Opracowanie ekofizjograficzne Miasta Piastów
- Strategia rozwoju elektromobilności dla Miasta Piastów na lata 2019-2035
- Miejski plan adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Piastowa na lata 2023-2030
- Plan rozwoju transportu niskoemisyjnego
- Program ograniczenia niskiej emisji dla Miasta Piastowa
- Plan działań na rzecz zrównoważonej energii i klimatu SECAP dla Miasta Piastowa
- Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej 2030+

Materiały kartograficzne

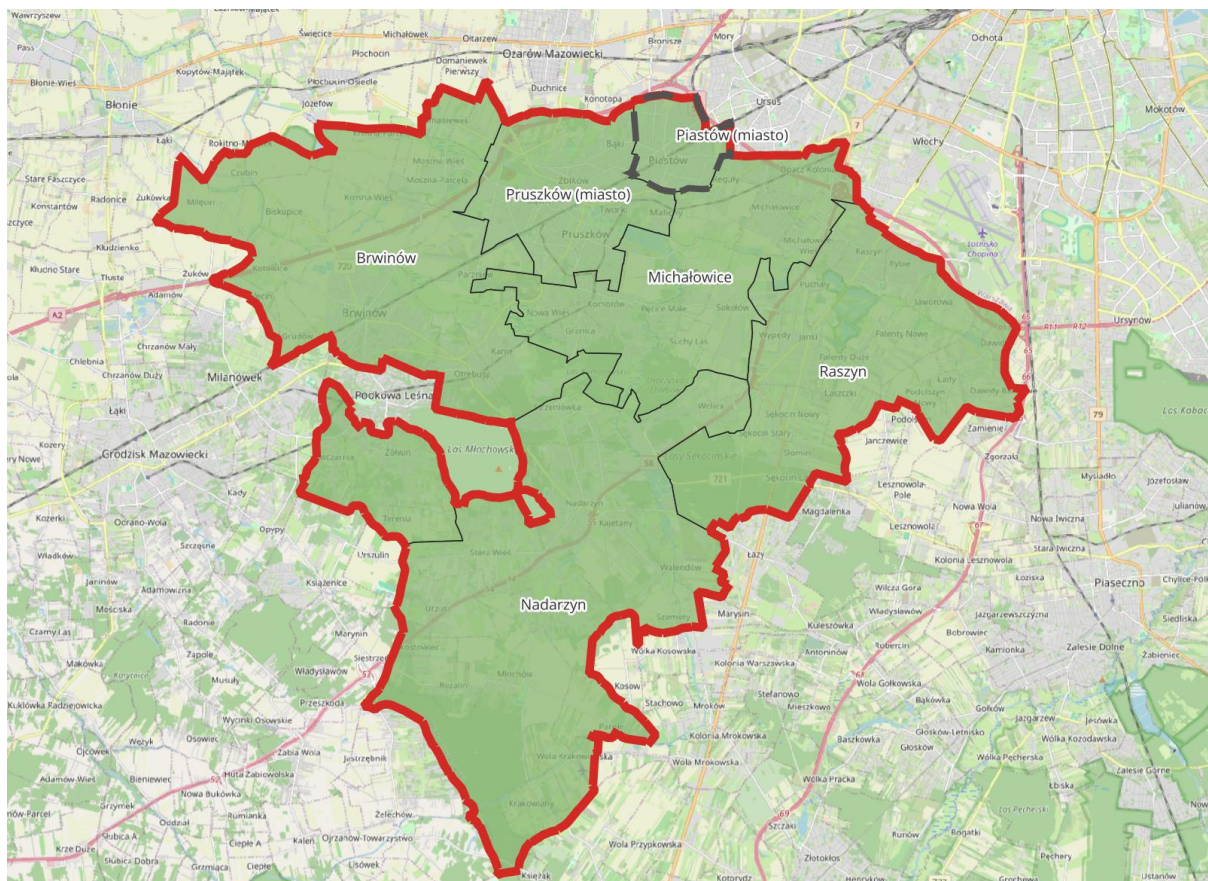
- wektorowa mapa ewidencyjna miasta .dxf,
- wektorowa mapa ewidencyjna miasta .GML,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K;
- geoportal.gov.pl,

Inne źródła:

- <https://www.piaستow.pl/urząd/plany-rozwoju>,
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://piaستow.e-mapa.net/>,
- <https://bdل.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- wizje terenowe
- dokumentacja fotograficzna

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY I POŁOŻENIE

Miasto Piastów położone jest w województwie mazowieckim, na obszarze metropolii warszawskiej, w północno-wschodniej części powiatu pruszkowskiego. Bezpośrednio graniczy od wschodu z m.st. Warszawa, od północy z Ożarowem Mazowieckim, od południa z gminą Michałowice i od zachodu z miastem Pruszków.



Mapa 1. Miasto Piastów na tle mapy powiatu pruszkowskiego

Miasto Piastów zajmuje powierzchnię 5,77 km² i należy do najmniejszych obszarowo i najgęściej zaludnionych miast w Polsce i w województwie mazowieckim (3974 osób/km², dla porównania Warszawa - 3599 osób/km²). Liczba ludności Miasta na koniec 2023 r. wyniosła 22 932 osoby.

Miasto pełni funkcję głównie mieszkaniową z przeważającą zabudową jednorodzinną, w niewielkiej części z zabudową wielorodzinną i usługową. W pobliżu linii kolejowej i granicy z Warszawa uzupełniająco występuje funkcja produkcyjna i składowo-magazynowa. W północnej części Miasta znajduje się ciek wodny Żbikówka będący lokalnym ciągiem ekologicznym. W przez środek miasta przebiega linia kolejowa, natomiast w centralnej części miasta znajduje się przystanek kolejowy. Teren Miasta jest w większości terenem

zurbanizowanym. Niezainwestowane pozostają kompleksy terenów upraw rolnych w północnej części miasta w rejonie ulicy Lisa-Kuli, w północno zachodniej części miasta w rejonie ulicy Ogińskiego oraz w południowo wschodniej części miasta pomiędzy ulicami Dworcową a Wincentego Witosa.



Mapa 2. Miasto Piastów na tle BDOT10k

Tereny zieleni stanowi Park im. Marii Stypułkowskiej-Chojeckiej „Kamy”, Park im. Fryderyka Piotra Wilhelma Mullera, Park Niepodległości, Park Bogny i Jerzego Sokorskich, Plac Słoneczny, skwer im. Aleksandra Kamińskiego „Kamyka”, skwer przy Placu Zgody, skwer przy ul. E. Orzeszkowej, skwer im. św. Jana Pawła II. Do pozostałych terenów zieleni należą pracownicze ogródki działkowe Semafor oraz ogrody działkowe przy ulicy Żbikowskiej, pomiędzy Al. Tysiąclecia a Harcerską.



Mapa 3. Tereny zieleni w mieście Piastów

Miasto Piastów postrzegane jest jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej, czego wyrazem jest stały wzrost liczby mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych. W dużym stopniu to zasługa położenia w sąsiedztwie Warszawy, która jest miejscem pracy i korzystania z szeroko pojętych usług (edukacja, ochrona zdrowia, kultura) dla znacznej części mieszkańców Miasta. Procesy rozwojowe w mieście, w ostatnich kilkunastu latach, charakteryzowały się dużą dynamiką (jest to cecha charakterystyczna, która występuje we wszystkich gminach tzw. „obwarzanka warszawskiego”) i jednocześnie występującymi zaległościami w wyposażaniu tych terenów w infrastrukturę techniczną przy znacznej poprawie infrastruktury drogowej.

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

3.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dalej: PZPWM) przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. obszar Miasta ze względu na położenie wchodzi w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalny Warszawy (dalej: MOFW).

Struktura użytkowania ziemi województwa mazowieckiego podlega ciągłym przeobrażeniom na skutek zachodzących w przestrzeni procesów urbanizacyjnych. Szczególną rolę odgrywają procesy suburbanizacji. Intensywne rozlewanie się zabudowy widoczne jest w MOFW, szczególnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Procesy te zachodzą również w otoczeniu miast regionalnych i subregionalnych, jednak skala tego zjawiska jest mniejsza i silnie skorelowana z wielkością miasta.

W PZPWM przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze” (dalej: SRWM).

W PZPWM określa się obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego:

- miejski obszar funkcjonalny Warszawy jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty: grodziski, legionowski, miński, nowodworski, otwocki, piaseczyński, **pruszkowski**, m. st. Warszawa, warszawski zachodni, wołomiński.

Zasady zagospodarowania wyznacza Plan MOFW, będący integralną częścią PZPWM.

Na terenie województwa mazowieckiego występują obiekty i obszary uznane za dobra kultury współczesnej, których wskazanie ma na celu ich ochronę oraz zachowanie dla przyszłych pokoleń. Zasoby dóbr kultury współczesnej zdiagnozowano w oparciu o analizę studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Najwięcej obiektów wskazano w gminie Konstancin-Jeziorna (83), w m. st. Warszawa (22) oraz w mieście Piastów (11). Najliczniejszą grupę stanowiły obiekty małej architektury, pomniki i tablice pamiątkowe oraz budynki, ich wnętrza i detale.

Dobra kultury współczesnej w Mieście Piastów:

❖ Zespoły budowlane:

- Nr 5 – Al. Krakowska (kościół i parafia);
- Nr 6 – ul. Lwowska (pasaż handlowy, osłona przed koleją)

❖ Budynki

- ul. Bohaterów Wolności nr 24
- ul. E. Orzeszkowej nr 2

❖ Pomniki i tablice pamiątkowe

- Pomnik – głaz, ul. Warszawska 24 – poświęcony pamięci poległych Strażaków
- Pomnik w Parku Miejskim między ulicami 11 Listopada i Dworcową – poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa
- Pomnik, przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Bohaterów Wolności – poświęcony pamięci żołnierzy Wojska Polskiego rozstrzelanych przez Niemców 12 września 1939 r.
- Pomnik, przy skrzyżowaniu ulic J. Dąbrowskiego i Al. Wojska Polskiego – dla uczczenia pamięci harcerzy i członków Szarych Szeregów, poległych i pomordowanych w latach 1939 – 1945
- Kamień – obelisk, przy wiadukcie gen. L. Okulickiego – poświęcony pamięci Generała Leopolda Okulickiego
- Tablica, ul. Z. Gęsickiego 3 – poświęcona pamięci Zbigniewa Gęsickiego - pseudonim "Juno"
- Tablice, w Kościele przy Al. Krakowskiej – poświęcone pamięci harcerzy poległych w latach 1939 – 1945

Elementy sieci TEN-T na terenie województwa mazowieckiego

- Sieć kompleksowa (połączenia pasażerskie) na terenie województwa zawiera następujące linie kolejowe na odcinkach: nr 1 Grodzisk Mazowiecki - Koluszki,
 - Sieć bazowa (połączenia pasażerskie) na terenie województwa zawiera następujące linie kolejowe na odcinkach: nr 1 Warszawa - Grodzisk Mazowiecki
 - Sieć bazowa (połączenia towarowe) na terenie województwa zawiera następujące linie kolejowe na odcinkach: nr 1 Warszawa - Koluszki - (Łódź),
- Główne istniejące elementy systemów energetycznych

System gazowy wysokiego ciśnienia

Gazociąg DN 500/400 Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (zachodnia część „warszawskiego pierścienia gazowego”) Nieporęt, Jabłonna, m. Warszawa, Łomianki, Izabelin, Stare Babice, Ożarów Mazowiecki, m. Piastów, Michałowice, Raszyn, Lesznowola, Piaseczno, Konstancin-Jeziorna, Karczew, m. Otwock, Celestynów, Wiązowna

W strukturze użytkowania ziemi miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy dominują grunty użytkowane rolniczo, zajmując 48% jego powierzchni. Istotną rolę w strukturze przyrodniczej obszaru pełnią lasy, które obejmują 20% powierzchni MOFW. W relacji do całego regionu wyższy jest udział gruntów pod wodami, które zajmują blisko 6% powierzchni (2,3% – woj. mazowieckie). Niższy niż w przypadku województwa mazowieckiego jest udział łąk i pastwisk – 8,9% oraz sadów – 2%.

Na obszarze MOFW udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych jest wysoki – wynosi 13,3% (woj. mazowieckie – 6,7%). Udział zwartej zabudowy (9,1%) w strukturze użytkowania ziemi jest blisko trzykrotnie wyższy niż w województwie (3,7%). Również tereny przemysłowe i handlowe oraz tereny komunikacyjne obejmują stosunkowo większą powierzchnię miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy w porównaniu z województwem i wynoszą odpowiednio 0,8% i 0,6% powierzchni MOFW (w województwie 0,3% i 0,2%). W strukturze użytkowania ziemi miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy większy udział mają również miejskie tereny zieleni i wypoczynkowe (0,95%) w porównaniu z województwem (0,25%).

Warszawa – ze względu na wielkość i pełnione funkcje – jest ośrodkiem silnie dominującym nad słabiej rozwiniętymi ośrodkami lokalnymi. Z uwagi na atrakcyjność stolicy jako miejsca pracy i koncentracji usług wyższego rzędu, MOFW jest miejscem intensywnych migracji ludności z całego województwa mazowieckiego oraz z innych regionów. W ostatnich latach obserwuje się rozwój osadnictwa miejskiego w zewnętrznych dzielnicach Warszawy, a także na obszarach podmiejskich położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych. W wyniku przemian następuje dezintegracja struktury osadniczej obszaru. Z jednej strony obserwuje się przeobrażenia funkcjonalne centrum stolicy w typowe dzielnice handlowo-administracyjno-usługowe, a z drugiej następuje suburbanizacja, zachodząca w promieniu 30-40 km od miasta. Rozlewanie zabudowy ma miejsce m.in. na obszarach pozbawionych podstawowych usług publicznych i nieposiadających w pełni wykształconych systemów

transportowych. W związku z tym, że suburbanizacja podwarszawska następuje głównie na terenach wiejskich, nie ma wpływu na wzmocnienie miast „satelickich”.

Kształtowaniu zintegrowanego układu osadniczego w MOFW służą kierunki działań, określone w SRWM 2030, wśród których najważniejsze mają istotne znaczenie dla wzmacniania powiązań funkcjonalno-przestrzennych wewnątrz tego obszaru oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych. Działania przestrzenne dotyczą m.in. rozwoju systemów transportowych, a także sieci infrastruktury technicznej (rozwój ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych jest także jednym z najważniejszych działań na rzecz wzmacniania powiązań obszarów metropolitalnych Warszawy i Łodzi). W celu poprawy ładu przestrzennego konieczne jest kontrolowanie procesów suburbanizacji, w szczególności poprzez rozbudowę obsługującej te tereny infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych, a także rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni miast. Niemniej ważne są działania dotyczące ochrony środowiska w zakresie kształtowania zielonego pierścienia wokół stolicy poprzez ochronę przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne. Wyżej wymienione działania także zostały określone w SRWM 2030.

W zakresie transportu kolejowego w Planie MOFW w granicach Miasta Piastowa uwzględnia się:

- przebudowę i rozbudowę infrastruktury liniowej:
 - nr 1 na odcinku Warszawa – Miedniewice,
 - nr 447 na odcinku Warszawa Włochy - Grodzisk Mazowiecki.

W zakresie transportu drogowych w Planie MOFW nie uwzględnia się inwestycji na terenie Miasta Piastowa.

W zakresie transportu lotniczego w Planie MOFW w granicach Miasta Piastowa uwzględnia się ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk: strefy ograniczenia wysokości zabudowy oraz obszary ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.

Obszar MOFW posiada potencjał do rozwoju OZE w zakresie pozyskiwania energii z wód geotermalnych, energii wiatrowej i słonecznej, zwłaszcza na potrzeby podgrzewania wody użytkowej i lokalnej produkcji energii elektrycznej w ogniach fotowoltaicznych.

W zakresie infrastruktury energii odnawialnej w Planie MOFW uwzględnia się obowiązujące regulacje prawne, w tym szczególnie wymóg zachowania minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od różnego rodzaju obiektów, zwłaszcza budynków mieszkalnych.

Docelowa minimalna przepływowość sieci na obszarze województwa mazowieckiego ma wynosić 40MB/s. Sieć zaprojektowano w taki sposób, aby objęła te tereny, na których nie ma infrastruktury dającej dostęp do szerokopasmowego Internetu.

Powstała infrastruktura umożliwia korzystanie z nowej sieci, aby wyeliminować braki w zakresie tradycyjnych, podstawowych usług szerokopasmowych oraz usług e-administracji. Infrastruktura zrealizowana w ramach projektu „Internet dla Mazowsza” ma być dostępna również dla administracji publicznej, pozwalając na wdrożenie ogólnie dostępnych usług elektronicznych (w tym zwłaszcza administracji elektronicznej, edukacji elektronicznej i e-zdrowia). Szerokopasmowy dostęp do Internetu pozwoli wyrównać różnice związane z lokalizacją przedsiębiorstw i przyczyni się do wzmocnienia roli obszarów peryferyjnych w województwie mazowieckim.

W zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków w Planie MOFW uwzględnia się działania tożsame z kierunkami przewidzianymi dla całego województwa mazowieckiego oparte na wspieraniu budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Stan systemu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie MOFW nie jest zadowalający z uwagi m.in. na niewystarczające moce przerobowe istniejących instalacji do zagospodarowania odpadów zielonych (przetworzenie całego strumienia powstających odpadów).

W zakresie gospodarki odpadami w Planie MOFW uwzględnia się tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania systemu poprzez m.in.:

- ❖ prowadzenie przez gminy obszaru funkcjonalnego gospodarki odpadami komunalnymi w ramach systemu regionów gospodarki odpadami komunalnymi i w oparciu o regionalne instalacje przetwarzania odpadów komunalnych;
- ❖ realizację działań wynikających z założonych celów i przyjętych kierunków w wojewódzkim planie gospodarki odpadami, w tym kluczowego dla regionu przedsięwzięcia w zakresie rozbudowy instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz innych, do których należy: modernizacja istniejących instalacji MBP (mechaniczno-biologiczna instalacja do przetwarzania odpadów) i zwiększenie mocy przerobowych instalacji do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów, budowa i modernizacja punktów selektywnego zbierania odpadów (zwiększenie efektywności systemu);
- ❖ wspieranie działań mających na celu ograniczanie negatywnych oddziaływań instalacji gospodarki odpadami, w tym rekultywację nieczynnych składowisk;

- ❖ wdrażanie rozwiązań pozwalających na zapewnienie wykorzystania technologii minimalizujących wpływ instalacji do zagospodarowania odpadów na środowisko.

Dobra kultury współczesnej MOFW wskazane w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin stanowią ponad 79% wszystkich obiektów określonych w województwie mazowieckim. Najwięcej tych obiektów zidentyfikowano w gminie Konstancin-Jeziorna (83), w m. st. Warszawa (22) oraz w mieście Piastów (11). Szczególne znaczenie dla zachowania regionalnego dorobku współczesnych pokoleń posiadają układy urbanistyczne miasta stołecznego Warszawy.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie MOFW wskazuje się:

- ❖ obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, położone w granicach MOFW:
 - obszary i obiekty objęte ochroną prawną,
 - dobra kultury współczesnej.

oraz określa się następujące działania:

- ❖ realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- ❖ zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych;
 - ochronę dziedzictwa kultury ludowej o dużym znaczeniu dla kształtowania tożsamości regionalnej i lokalnej – krajobrazu kulturowego i tradycji ludowych na obszarach kolonizacji olenderskiej (w tym Urzecza) oraz osadnictwa puszczańskiego.

MOFW cechuje się silną presją urbanizacyjną na podmiejskie tereny rolnicze. Głównym celem podejmowanych działań jest utrzymanie funkcji rolniczej najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Obszary predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu, położone są w południowo-zachodniej części MOFW. Ma to znaczenie nie tylko w kontekście produkcji rolniczej, ale również w kontekście krajobrazowym, jako element zielonego pierścienia wokół Warszawy.

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Planie MOFW uwzględnia się:

- ❖ ochronę przed presją urbanizacyjną elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu, w tym ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w dokumentach planistycznych gmin;
- ❖ wspieranie działań na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw;
- ❖ utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo (wraz z ich tradycyjnym krajobrazem), zwłaszcza w południowo-zachodniej części MOFW, jako elementu zielonego pierścienia wokół stolicy;
- ❖ wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej, szczególnie sadownictwa i warzywnictwa.

MOFW charakteryzuje się zróżnicowanym potencjałem turystycznym i rekreacyjnym, bogatą bazą hotelową oraz infrastrukturą konferencyjno-kongresową. Do najważniejszych zasobów obszaru należy bogactwo dziedzictwa kulturowego, w tym zróżnicowana oferta kulturalna, cenne zabytki historyczne oraz walory przyrodnicze i uzdrowiskowe.

W zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i około turystycznej na terenie obszaru funkcjonalnego Warszawy w Planie MOFW uwzględnia się:

- ❖ rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- ❖ kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych w tym kulturowych;
- ❖ rozwój infrastruktury towarzyszącej dla tras i szlaków turystycznych oraz utworzenie spójnego systemu ich oznakowania;
- ❖ podniesienie atrakcyjności turystycznej obiektów zabytkowych, w tym przemysłowych, elementów dziedzictwa kulturowego i kultu religijnego;
- ❖ rozbudowę i modernizację wyspecjalizowanej infrastruktury konferencyjnokongresowej, wystawienniczej i biznesowej;
- ❖ rozwój kompleksów wypoczynkowych, rekreacyjnych i centrów wypoczynku (m.in. parki rozrywki i aquaparki) na terenach atrakcyjnych turystycznie;
- ❖ rozwój infrastruktury turystyki prozdrowotnej (spa i wellness) oraz medycznej;
- ❖ rozwój i wykorzystanie potencjału wód geotermalnych oraz mikroklimatu kompleksów lasów sosnowych;
- ❖ zapewnienie właściwego poziomu dostępności komunikacyjnej do atrakcji turystycznych.

Na obszarze MOFW na terenie Miasta Piastowa występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa:

- ❖ tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, ustanawiane decyzjami ministra właściwego ds. infrastruktury.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi ekspresowej A2/S2

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

3.2. UWARUNKOWANIA

3.2.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie miasta Piastowa nie występują obszarowe formy ochrony przyrody.

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie miasta Piastowa występują 3 pomniki przyrody.

❖ pomnik przyrody „Bartuś”

- Data ustanowienia: 1985-01-31
- Typ pomnika: Jednoobiektowy
- Rodzaj tworzywa: drzewo; Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*
- Wysokość [m]:22; Piersńnica [cm]:107; Obwód [cm]:336
- Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu:
 - Orzeczenie Nr 855 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 1984 r. o uznaniu za pomnik przyrody [Dziennik Urzędowy Województwa Stołecznego Warszawskiego z dnia 31.01.1985 r. Nr 1, poz. 5] – 1985-01-31;
 - Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego [Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3634]
- Tekstowy opis granic: Drzewo rośnie na działce ewidencyjnej nr 406, obręb ewidencyjny nr 1 w Mieście Piastów stanowiącej własność prywatną.
- Źródło: [<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.1421011.2276>]

❖ pomnik przyrody „Zygmunt”

- Data ustanowienia: 2017-05-05
- Typ pomnika: Jednoobiektowy
- Rodzaj tworzywa: drzewo; Gatunek drzewa: Dąb bezszypułkowy - *Quercus petraea*

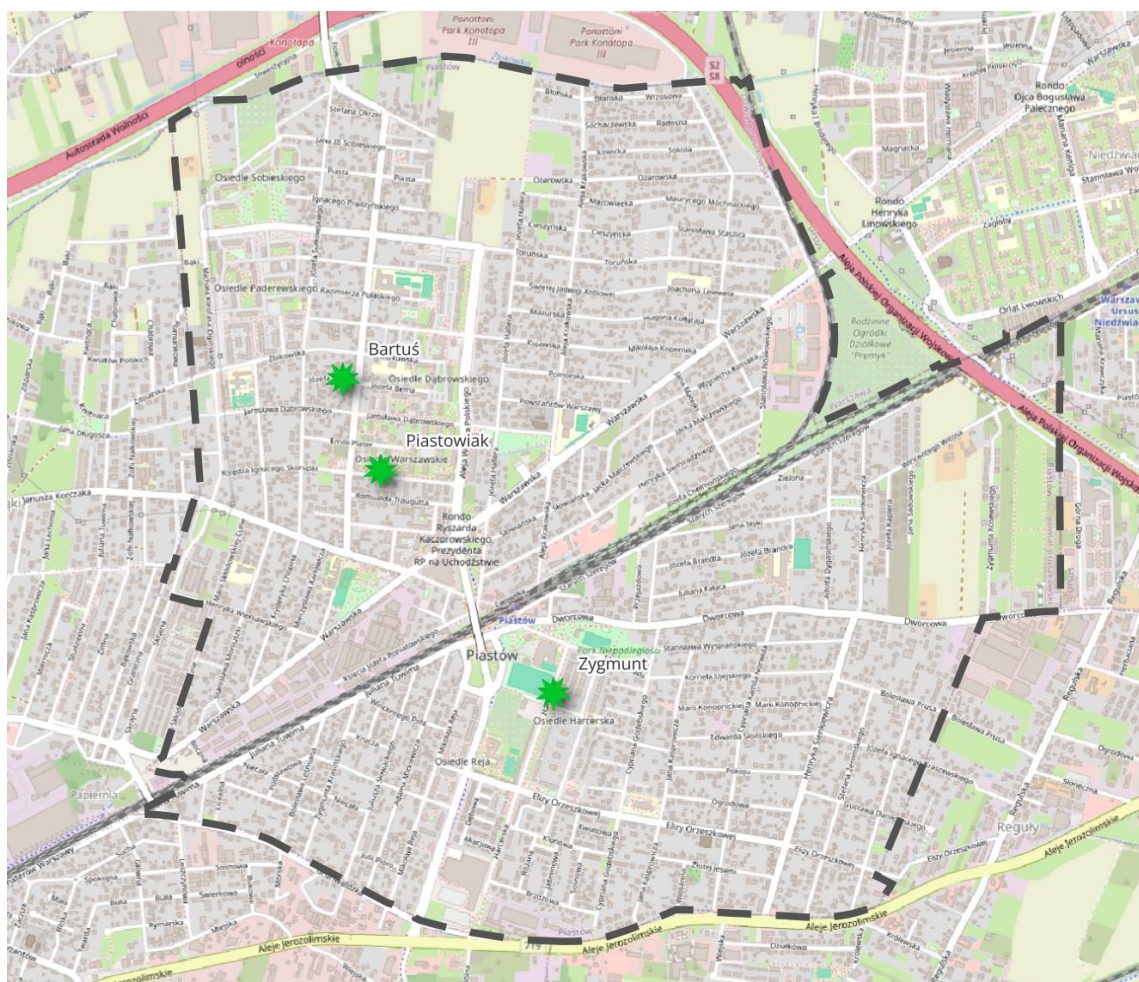
- Wysokość [m]: 29; Pierśnica [cm]: 96; Obwód [cm]: 303
- Opis pomnika: Wiek drzewa to ok 210 lat, Charakterystyka pokroju: Pojedynczy, okazały egzemplarz. Drzewo pochylone w kierunku wschodnim o 5°; korona szeroko jajowata, bardzo efektowna. Korona częściowo asymetryczna na skutek cięć poniżej przebiegu linii energetycznych zlokalizowanych od strony ulicy Harcerskiej, powyżej linii wysokiego napięcia wzorcowa. Dąb charakteryzuje się wysoką wartością przyrodniczą, walorami wybijając się na tle innych drzew w okolicy gdzie w nasadzeniach przyulicznych dominują głównie nasadzenia alejowe z topól oraz robinii akacjowych. Efektownie eksponowane drzewo jest jednocześnie około 210 letnim świadkiem historii powstawania miasta o dużym znaczeniu kulturowym. Dodatkowym walorem może stać się jego rola w edukacji przyrodniczej zarówno dzieci w wieku przedszkolnym, szkolnym jak i lokalnej młodzieży. Istotną kwestią jest również przestrzenny kontekst kulturowy wynikający z bliskiego sąsiedztwa unikatowych zabudowań ceglanych o wysokich walorach architektonicznych, które wpływają na genius loci miejsca, uatrakcyjnając w relacji przestrzennej przyroda-architektura krajobraz miejsca.
- Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu: Uchwała nr XXXI/223/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody [Dz. Urz. z 2017 r. Nr 2017, poz. 4007].
- Tekstowy opis granic: Drzewo rośnie na działce ewidencyjnej nr 47/1, obręb ewidencyjny nr 5 w Mieście Piastowie stanowiącej własność Miasta Piastowa. Zlokalizowane jest w przydrogowym pasie zieleni, wzdłuż ulicy Harcerskiej, pomiędzy adresami Harcerska 6 i 8 vis a vis stadionu Miejskiego Klubu Sportowego Piast.

❖ pomnik przyrody „Piastowiak”

- Data ustanowienia: 2017-05-05
- Typ pomnika: Jednoobiektowy
- Rodzaj tworzywa: drzewo; Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur
- Wysokość [m]: 17; Pierśnica [cm]: 107; Obwód [cm]: 336
- Opis pomnika: Drzewo liczące ok 233 lat jest egzemplarzem o wyjątkowych walorach estetycznych i przyrodniczych. Stanowi też ważny element krajobrazu kulturowego osiedla oraz dumę jego mieszkańców. Krajobrazowo równoważy wizualnie masywne

bloki integrując przestrzeń międzyblokową, wzbogaca wizualnie istniejący tu plac zabaw i swym zasięgiem oddziałuje na przestrzeń ulicy.

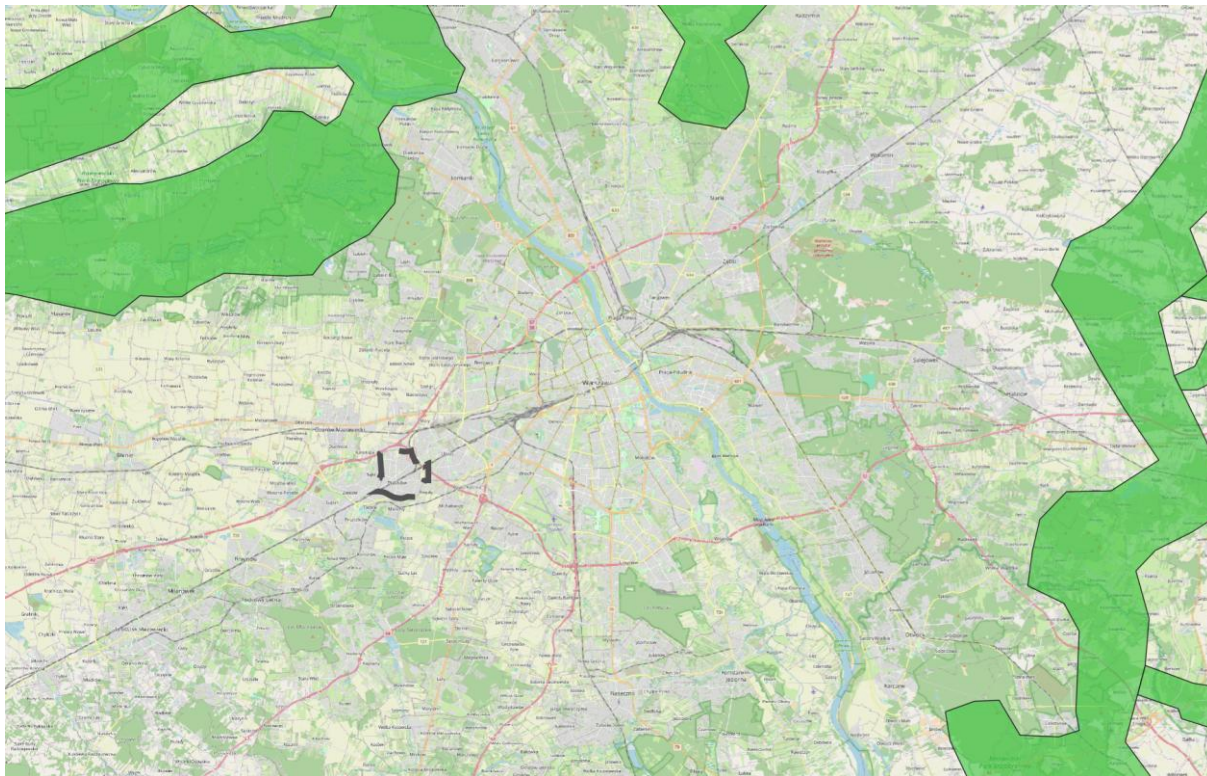
- Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu: Uchwała nr XXXI/224/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody [Dz. Urz. z 2017 r. Nr 1017, poz. 4008]
- Tekstowy opis granic: Drzewo zlokalizowane jest na ogrodzonym terenie pomiędzy blokami mieszkalnymi przy ulicy Ks. Ignacego Skorupki 14 i Ks. Ignacego Skorupki 12. Obszar biologicznie czynny na którym rośnie drzewo jest obszarem wydzielonym z przestrzeni między blokowego parkingu niskim ogrodzeniem. W bezpośrednim sąsiedztwie drzewa znajduje się murowana wiata śmietnikowa oraz plac zabaw. Teren na którym rośnie drzewo jest wydzielony dodatkowym płotkiem i po otwarciu furtki dostępny jedynie mieszkańcom. Drzewo jest dobrze widoczne z ulicy Ks. Ignacego Skorupki. Działka ewidencyjna nr: 163 obręb 3. Właściciel/Zarządca: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Piastovia w Piastowie adres: Ks. Ignacego Skorupki 14, 05-820 Piastów



Mapa 4. Pomniki przyrody na terenie Miasta Piastowa

Korytarz ekologiczny

Przez obszar miasta Piastów nie przebiega żaden korytarz ekologiczny. Najbliższy korytarz ekologiczny Dolina Wisły - Kampinoski Park Narodowy znajduje się 10,7 km o granic Miasta Piastowa.



Mapa 5. Korytarze ekologiczne w pobliżu Miasta Piastowa (<https://mapa.korytarze.pl/>)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

3.2.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU

Na terenie miasta Piastów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzi, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

3.2.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Wszystkie grunty występujące w mieście Piastów są gruntami zmeliorowanymi. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy otwartej wzdłuż cieku Żbikówka

3.2.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie miasta Piastów nie występują tereny zagrożone ruchami ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

3.2.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z art. 51 Prawa wodnego w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane: strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Strefę ochronną ujęcia wody, zwaną dalej "strefą ochronną", stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Strefę ochronną dzieli się na teren ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Na terenie Miasta Piastowa nie występują strefy ochronne ujęć wody. Miasto Piastów jest zaopatrywane w wodę z Centralnego Wodociągu Warszawskiego oraz z lokalnych ujęć wody.

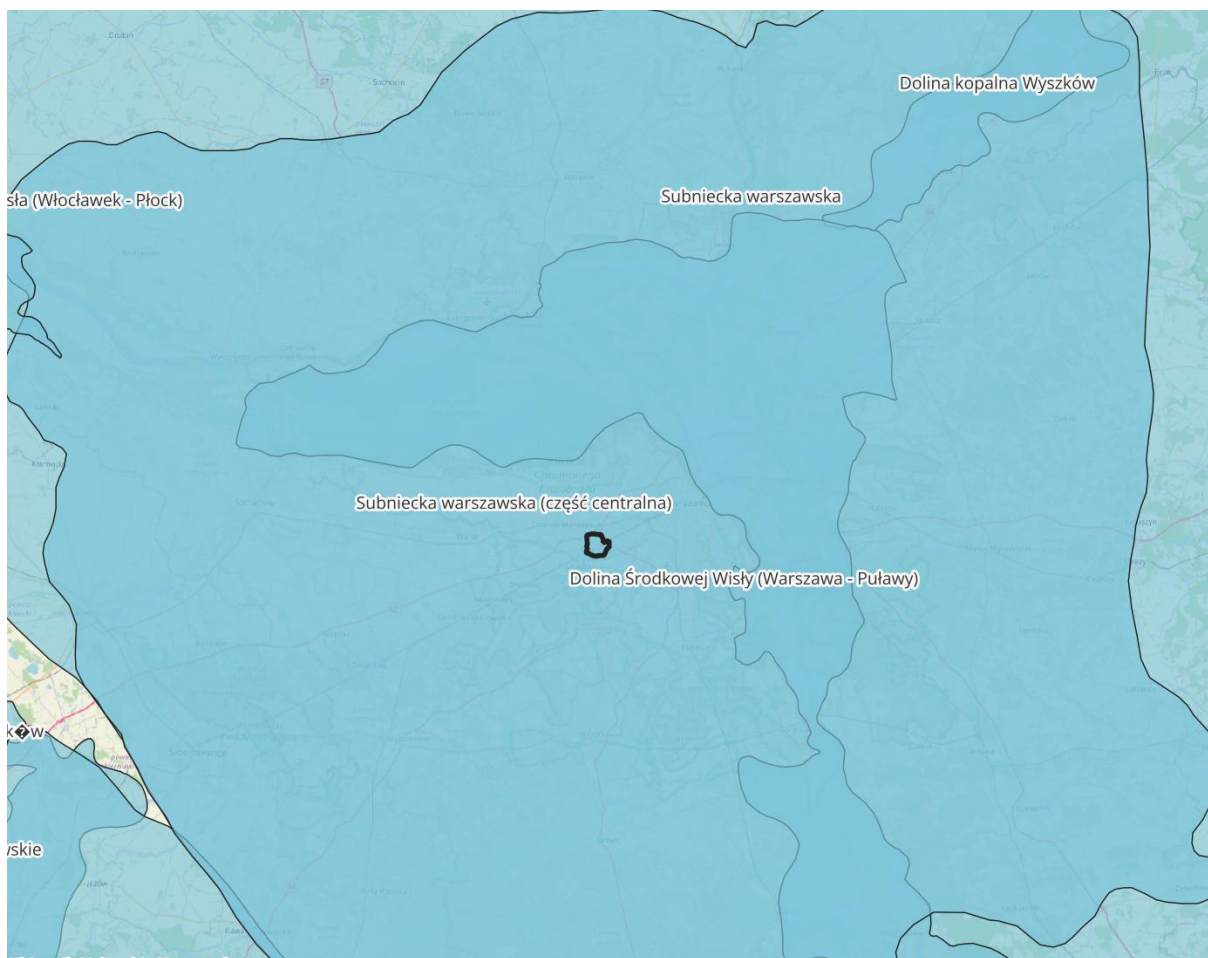
3.2.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie Miasta Piastowa nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska oraz nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” to jeden z największych i najważniejszych zbiorników wód podziemnych w centralnej Polsce. Obejmuje rozległy obszar aglomeracji warszawskiej, w tym m.in. Warszawę, Piastów, Pruszków i okoliczne gminy. Zbiornik ten zbudowany jest głównie z utworów trzeciorzędowych (oligoceńskich) o charakterze porowatym i cechuje się dobrą jakością wód. Jego zasoby dyspozycyjne są bardzo wysokie, co czyni go kluczowym źródłem zaopatrzenia w wodę pitną dla milionów mieszkańców. Ze względu na znaczenie gospodarcze i społeczne, GZWP 215 objęty jest szczególnymi formami ochrony w dokumentach planistycznych i środowiskowych. Choć część zbiornika pozostaje nieudokumentowana, jego potencjał i strategiczna rola w systemie wodnym Mazowsza są powszechnie uznawane.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska – część centralna” obejmuje teren Piastowa i stanowi ważne źródło wód podziemnych dla regionu. Zbiornik zbudowany jest z utworów trzeciorzędowych, głównie paleogenu i neogenu, i charakteryzuje się porowatym ośrodkiem wodonośnym. Jego zasoby dyspozycyjne szacowane są na około 145 000 m³ na dobę, co pozwala na wykorzystanie go w celach komunalnych i przemysłowych. Mimo że GZWP 2151 nie jest formalnie udokumentowany, traktowany jest jako obszar wymagający szczególnej ochrony. Zbiornik ten nie posiada wyznaczonych stref ochronnych, ale jego obecność wpływa na politykę przestrzenną gminy.



Mapa 6. Lokalizacja terenu na tle GZWP

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Skoncentrowanie stref planistycznych w sposób umożliwiający uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z zakresu wodociągów i kanalizacji w celu ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

3.2.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie miasta Piastowa nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

3.2.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Miasta Piastowa nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Zasoby wód podziemnych zostały opisane poniżej.

W rejonie Miasta Piastowa występują dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Teren miasta usytuowany jest w obrębie subregionu centralnego, należącego do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych. Miasto położone jest w obrębie obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna.

W Mieście Piastów znajdują się 2 studnie oligoceńskie stanowiące ogólnodostępny punkt czerpalny zlokalizowany przy ul. J. Popiełuszki oraz przy ul. P. Wysockiego. Wody Oligoceńskie charakteryzują się: podwyższoną zawartością związków żelaza i manganu zaś pod względem bakteriologicznym nie budzą zastrzeżeń.

3.2.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Miasta Piastów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.2.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze miasta Piastów występuje:

- ❖ 5 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- ❖ 25 obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ❖ 4 obiekty i obszary wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- ❖ 1 zabytek ruchomy – lokomotywa parowa Ty2-220 wraz z tendrem 32D43-135

Nr	Adres	Rodzaj obiektu	Uwagi
REJESTR ZABYTEKÓW			
1	ul. Godebskiego 3	Zespół budowlany trzech oficyn (przy nieistniejącej willi Adelajda – tzw. Biały Pałac)	Karta A01 Wpis do rejestru zabytków Nr A 801 z dnia 12 maja 2008r.
2	ul. Godebskiego 3	Oficyna I w zespole budowlanym trzech oficyn	Karta A01_01 Wpis do rejestru zabytków Nr A 801 z dnia 12 maja 2008r.
3	ul. Godebskiego 3	Oficyna II w zespole budowlanym trzech oficyn	Karta A01_02 Wpis do rejestru zabytków Nr A 801 z dnia 12 maja 2008r.
4	ul. Godebskiego 3	Oficyna III w zespole budowlanym trzech oficyn	Karta A01_03 Wpis do rejestru zabytków Nr A 801 z dnia 12 maja 2008r.
5	ul. Mickiewicza 9	Dom jednorodzinny (wraz z zielenią)	Karta A02 Wpis do rejestru zabytków Nr A 1251 z dnia 15 listopada 1984 r.
GMINNA EWIDENCJA ZABYTEKÓW			
6	ul. 11 Listopada 6, 8 ul. Harcerska 2, 4, 6 ul. ks. J. Popiełuszki 1, 3, 5	Zespół osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01 Gminna Ewidencja Zabytków
7	ul. 11 Listopada 6	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_01 Gminna Ewidencja Zabytków
8	ul. 11 Listopada 8	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_02 Gminna Ewidencja Zabytków

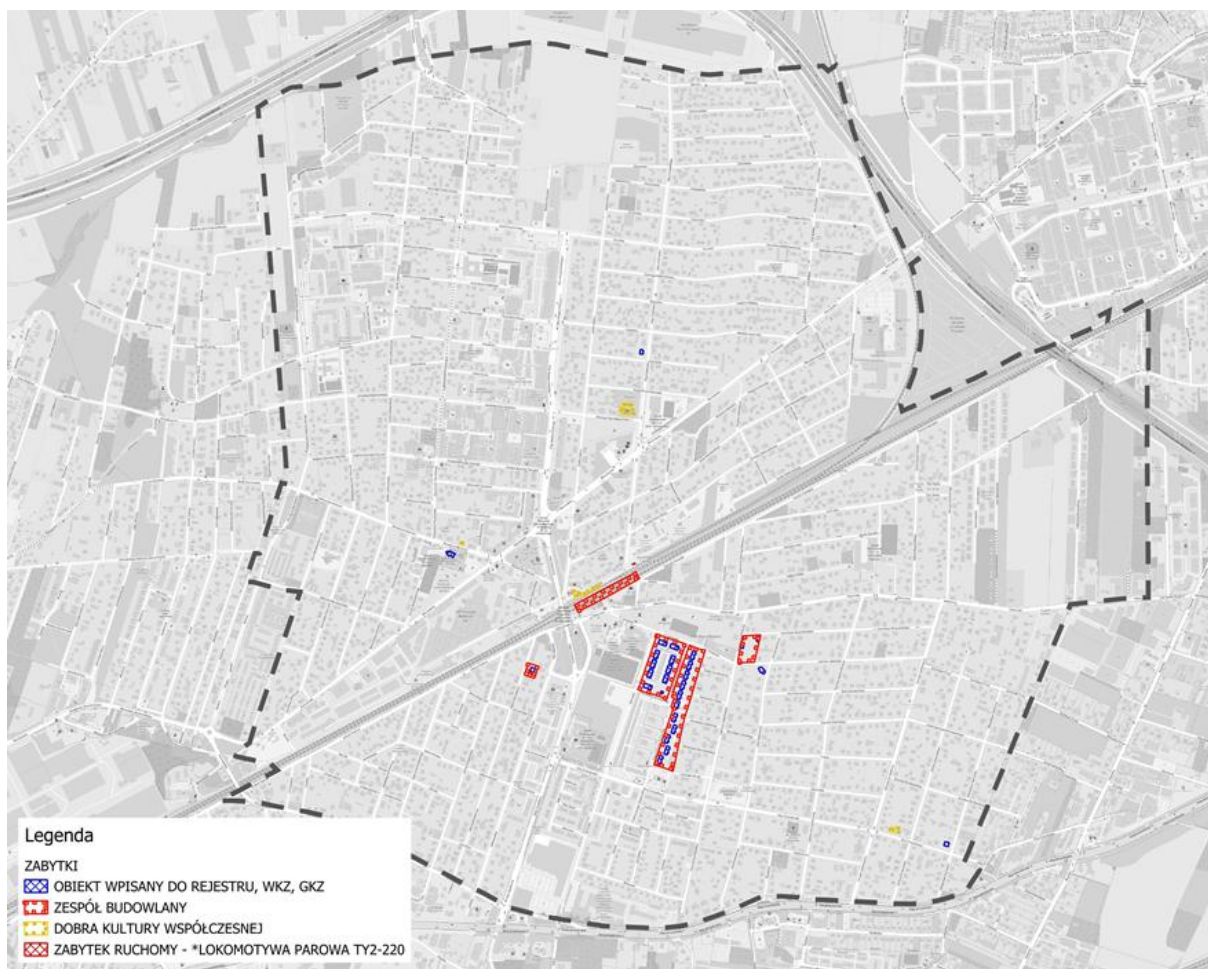
9	ul. Harcerska 2	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_03 Gminna Ewidencja Zabytków
10	ul. Harcerska 4	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_04 Gminna Ewidencja Zabytków
11	ul. Harcerska 6	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_05 Gminna Ewidencja Zabytków
12	ul. Harcerska 8	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_06 Gminna Ewidencja Zabytków
13	ul. ks. J. Popiełuszki 1	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_07 Gminna Ewidencja Zabytków
14	ul. ks. J. Popiełuszki 3	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_08 Gminna Ewidencja Zabytków
15	ul. ks. J. Popiełuszki 5	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_09 Gminna Ewidencja Zabytków
16	ul. ks. J. Popiełuszki/ ul. M. Kosińskiego nr dz. ew. 48/2	Wieża Ciśnień w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników zakładów naprawczych taboru kolejowego	Karta G01_10 Gminna Ewidencja Zabytków
17	ul. ks. J. Popiełuszki 2-22	Zespół osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02 Gminna Ewidencja Zabytków
18	ul. ks. J. Popiełuszki 2	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_01 Gminna Ewidencja Zabytków
19	ul. ks. J. Popiełuszki 4	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_02 Gminna Ewidencja Zabytków
20	ul. ks. J. Popiełuszki 6	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_03 Gminna Ewidencja Zabytków

21	ul. ks. J. Popiełuszki 8	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_04 Gminna Ewidencja Zabytków
22	ul. ks. J. Popiełuszki 10	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_05 Gminna Ewidencja Zabytków
23	ul. ks. J. Popiełuszki 12	Budynek usługowy w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_06 Gminna Ewidencja Zabytków
24	ul. ks. J. Popiełuszki 14	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_07 Gminna Ewidencja Zabytków
25	ul. ks. J. Popiełuszki 16	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_08 Gminna Ewidencja Zabytków
26	ul. ks. J. Popiełuszki 18	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_09 Gminna Ewidencja Zabytków
27	ul. ks. J. Popiełuszki 20	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_10 Gminna Ewidencja Zabytków
28	ul. ks. J. Popiełuszki 22	Budynek mieszkalny w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_11 Gminna Ewidencja Zabytków
29	ul. ks. J. Popiełuszki 2-10 nr ew. działki 51/9	Budynki gospodarcze w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_12 Gminna Ewidencja Zabytków
30	ul. ks. J. Popiełuszki 14-22 nr ew. działki 51/14	Budynki gospodarcze w zespole osiedla mieszkaniowego pracowników kolei	Karta G02_13 Gminna Ewidencja Zabytków
WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTEKÓW			
31	nr dz. ew. 278/1	Przystanek osobowy Piastów z zespołu przystanków osobowych i wiat na linii Grodziskiej	Karta W01 Wojewódzka Ewidencja Zabytków
32	ul. Krakowska 23 05-820 Piastów	Willa z 1925 r.	Karta Z01 Wojewódzka Ewidencja Zabytków

33	ul. Orzeszkowej 2 05-820 Piastów	Willa z 1935 r.	Karta Z02 Wojewódzka Ewidencja Zabytków
34	ul. Ujejskiego 35 05-820 Piastów	Kamienica	Karta Z03 Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Dobra Kultury współczesnej:

- ❖ Zespoły budowlane:
 - Nr 5 – Al. Krakowska (kościół i parafia);
 - Nr 6 – ul. Lwowska (pasaż handlowy, osłona przed koleją)
- ❖ Budynki
 - ul. Bohaterów Wolności nr 24
 - ul. E. Orzeszkowej nr 2
- ❖ Pomniki i tablice pamiątkowe
 - Pomnik – głaz, ul. Warszawska 24 – poświęcony pamięci poległych Strażaków
 - Pomnik w Parku Miejskim między ulicami 11 Listopada i Dworcową – poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa
 - Pomnik, przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Bohaterów Wolności – poświęcony pamięci żołnierzy Wojska Polskiego rozstrzelanych przez Niemców 12 września 1939 r.
 - Pomnik, przy skrzyżowaniu ulic J. Dąbrowskiego i Al. Wojska Polskiego – dla uczczenia pamięci harcerzy i członków Szarych Szeregów, poległych i pomordowanych w latach 1939 – 1945
 - Kamień – obelisk, przy wiadukcie gen. L. Okulickiego – poświęcony pamięci Generała Leopolda Okulickiego
 - Tablica, ul. Z. Gęsickiego 3 – poświęcona pamięci Zbigniewa Gęsickiego - pseudonim "Juno"
 - Tablice, w Kościele przy Al. Krakowskiej – poświęcone pamięci harcerzy poległych w latach 1939 – 1945



Mapa 7. Zabytki na terenie Miasta Piastowa

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie wniosków i zastrzeżeń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Wprowadzenie parametrów zabudowy zgodnych ze stanem istniejącym i obowiązującymi planami miejscowymi.

Nie wskazywanie OUZ na terenach objętych formami ochrony

3.2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

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

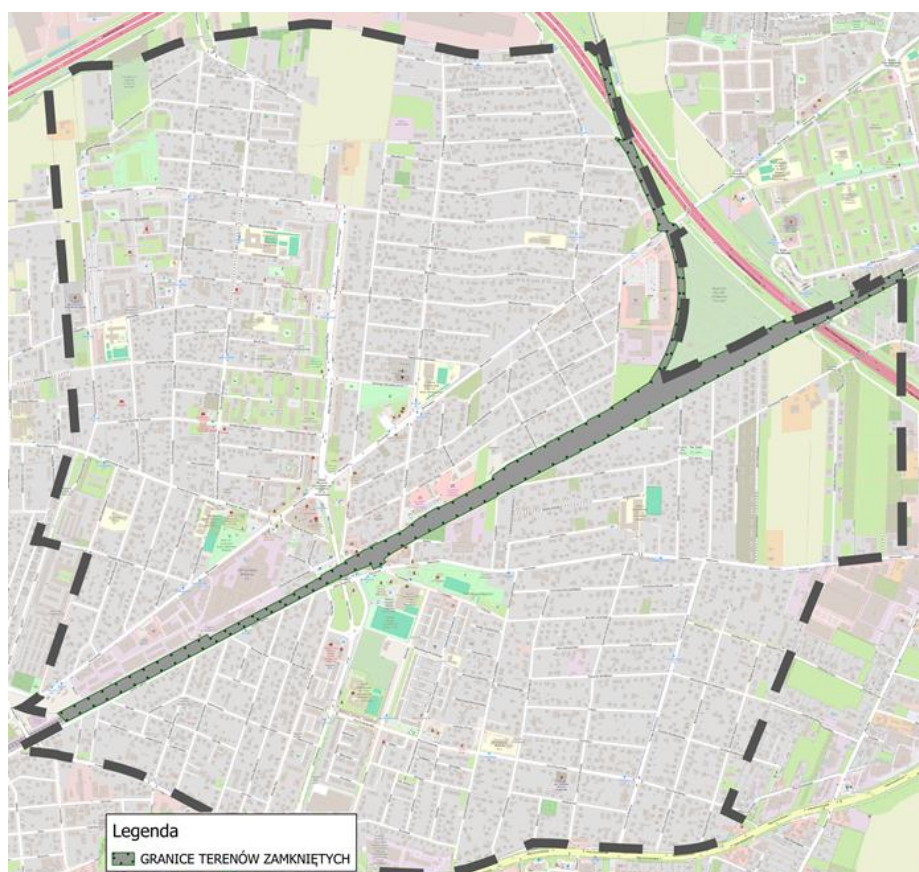
3.2.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

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

Wykaz działek objętych decyzją o ustanowieniu terenów zamkniętych dla obszaru miasta Piastowa znajduje się w poniższej tabeli.

gmina	obręb	Nr działki	TERYT	pow m ²
Piastów (miasto)	02	701/3	142101 1.0002.701/3	7745,18
Piastów (miasto)	02	701/1	142101 1.0002.701/1	7478,07
Piastów (miasto)	02	701/4	142101 1.0002.701/4	27,00
Piastów (miasto)	02	701/5	142101 1.0002.701/5	4,34
Piastów (miasto)	02	701/2	142101 1.0002.701/2	431,98
Piastów (miasto)	02	701/6	142101 1.0002.701/6	36,36
Piastów (miasto)	02	701/7	142101 1.0002.701/7	7,09
Piastów (miasto)	03	453/8	142101 1.0003.453/8	4070,67
Piastów (miasto)	03	453/7	142101 1.0003.453/7	104,37
Piastów (miasto)	03	453/14	142101 1.0003.453/14	299,59
Piastów (miasto)	03	453/5	142101 1.0003.453/5	319,86
Piastów (miasto)	03	453/11	142101 1.0003.453/11	60,83
Piastów (miasto)	03	453/6	142101 1.0003.453/6	75,38
Piastów (miasto)	03	453/10	142101 1.0003.453/10	1210,92
Piastów (miasto)	03	453/12	142101 1.0003.453/12	94,99
Piastów (miasto)	03	453/16	142101 1.0003.453/16	311,46
Piastów (miasto)	03	453/9	142101 1.0003.453/9	1827,26
Piastów (miasto)	04	278/28	142101 1.0004.278/28	4976,47
Piastów (miasto)	04	278/21	142101 1.0004.278/21	1095,24
Piastów (miasto)	04	278/23	142101 1.0004.278/23	570,90
Piastów (miasto)	04	278/25	142101 1.0004.278/25	1218,79
Piastów (miasto)	04	278/20	142101 1.0004.278/20	406,94
Piastów (miasto)	04	278/29	142101 1.0004.278/29	146,13
Piastów (miasto)	04	278/24	142101 1.0004.278/24	126,65
Piastów (miasto)	04	278/26	142101 1.0004.278/26	183,33
Piastów (miasto)	04	278/22	142101 1.0004.278/22	402,77
Piastów (miasto)	04	278/15	142101 1.0004.278/15	165,87
Piastów (miasto)	04	278/18	142101 1.0004.278/18	909,67
Piastów (miasto)	04	278/14	142101 1.0004.278/14	734,36
Piastów (miasto)	04	278/12	142101 1.0004.278/12	133,24
Piastów (miasto)	04	278/10	142101 1.0004.278/10	103,75
Piastów (miasto)	04	278/13	142101 1.0004.278/13	130,61
Piastów (miasto)	04	278/6	142101 1.0004.278/6	16404,43
Piastów (miasto)	04	278/7	142101 1.0004.278/7	3399,42
Piastów (miasto)	04	278/11	142101 1.0004.278/11	117,91
Piastów (miasto)	04	278/27	142101 1.0004.278/27	553,14
Piastów (miasto)	04	278/30	142101 1.0004.278/30	275,39
Piastów (miasto)	04	278/9	142101 1.0004.278/9	104,64
Piastów (miasto)	04	278/31	142101 1.0004.278/31	184,83

Piastów (miasto)	04	278/35	142101 1.0004.278/35	3093,63
Piastów (miasto)	04	278/16	142101 1.0004.278/16	182,57
Piastów (miasto)	04	278/19	142101 1.0004.278/19	3174,42
Piastów (miasto)	04	278/34	142101 1.0004.278/34	263,32
Piastów (miasto)	04	278/5	142101 1.0004.278/5	710,58
Piastów (miasto)	04	278/4	142101 1.0004.278/4	4129,67
Piastów (miasto)	04	278/17	142101 1.0004.278/17	583,11
Piastów (miasto)	04	278/32	142101 1.0004.278/32	1177,13
Piastów (miasto)	04	278/33	142101 1.0004.278/33	278,55
Piastów (miasto)	04	278/43	142101 1.0004.278/43	49401,31
Piastów (miasto)	04	278/44	142101 1.0004.278/44	274,93
Piastów (miasto)	05	147/2	142101 1.0005.147/2	663,39
Piastów (miasto)	06	275/5	142101 1.0006.275/5	305,31
Piastów (miasto)	06	275/2	142101 1.0006.275/2	3434,45
Piastów (miasto)	06	275/3	142101 1.0006.275/3	343,31
Piastów (miasto)	06	275/4	142101 1.0006.275/4	249,19
Piastów (miasto)	06	275/7	142101 1.0006.275/7	11627,96
Piastów (miasto)	06	275/10	142101 1.0006.275/10	28123,29
Piastów (miasto)	06	275/8	142101 1.0006.275/8	38,38
Piastów (miasto)	03	500	142101 1.0003.500	18468,86
Piastów (miasto)	03	453/15	142101 1.0003.453/15	347,65
Piastów (miasto)	02	701/8	142101 1.0002.701/8	815,99



Mapa 8. Tereny zamknięte

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

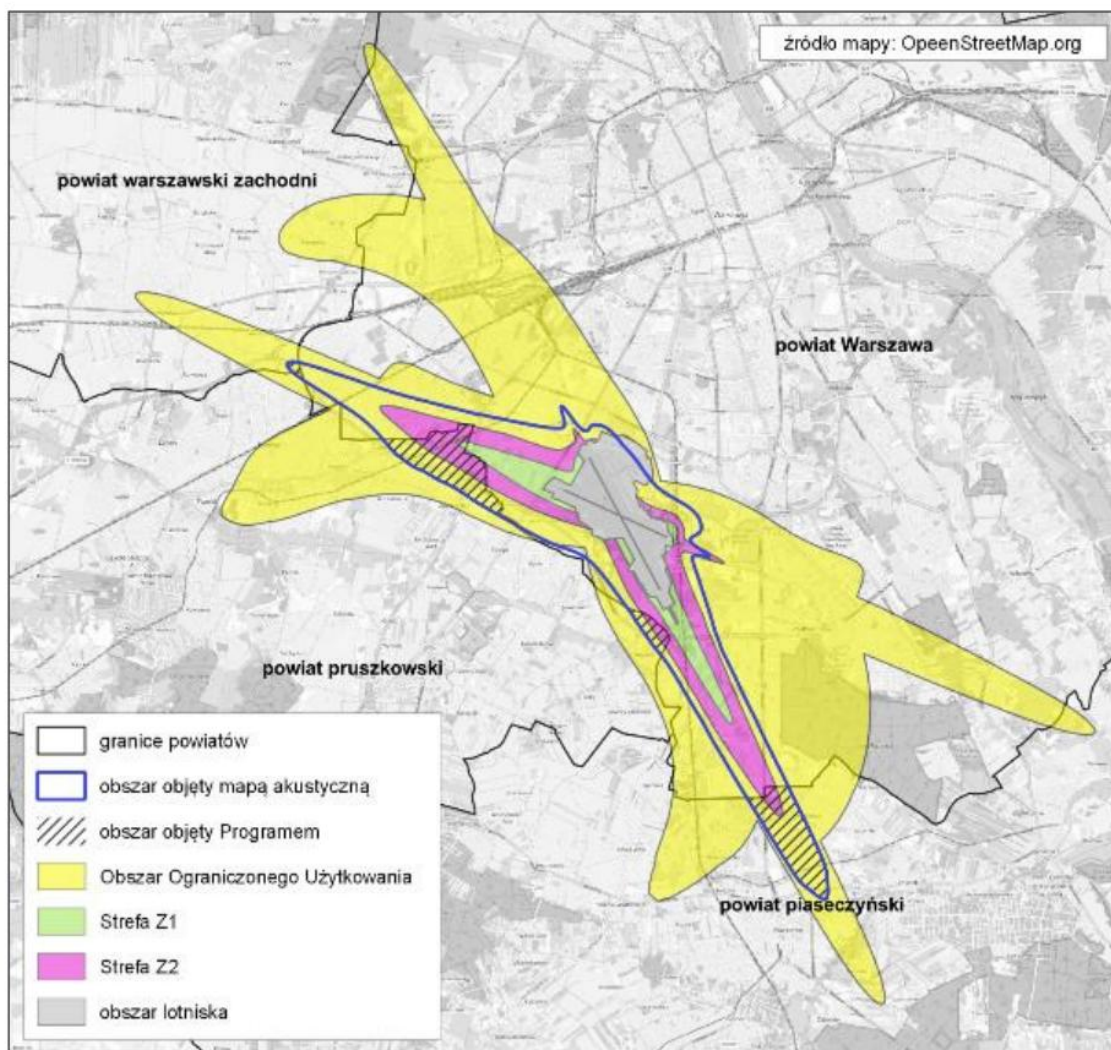
3.2.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. Obszar ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w poprzednim zadaniu, tworzy rada powiatu w drodze uchwały. Sejmik Województwa lub Rada Powiatu tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Jeżeli obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynika z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przed utworzeniem tego obszaru nie wydaje się pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz nie rozpoczyna się jego użytkowania, gdy pozwolenie na użytkowanie nie jest wymagane, z zastrzeżeniem postępowań w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie drogi, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego lub obiektów sieci gazowej, obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie analizy porealizacyjnej. Obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla określonego zakładu lub innego obiektu stwierdza się w pozwoleniu na budowę.

Obszar ograniczonego użytkowania występuje:

- ❖ wzdłuż odcinka drogi krajowej nr S2, A2 oraz węzeł Konotopa powodując nadmierny hałas samochodowy;
 - działania przeciwhałasowe: wprowadzenie ekranów akustycznych;
- ❖ wzdłuż linii kolejowej po obu stronach powodując nadmierny hałas kolejowy oraz stosując przepisy ustawy o transporcie kolejowych występują ograniczenia związane z realizacją zabudowy od granic obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
 - działania przeciwhałasowe: wprowadzenie ekranów akustycznych;
- ❖ wzdłuż strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV oraz 220 kV:
 - działania: w obrębie pasa technologicznego zabronione jest wznoszenie budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej, usługowych oraz magazynów materiałów łatwopalnych. Niedopuszczalne jest także sadzenie wysokich drzew, prowadzenie robót ziemnych zagrażających stabilności słupów oraz gromadzenie materiałów, które mogłyby zakłócić eksploatację linii.
- ❖ w strefie oddziaływania Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – na podstawie uchwały nr 29/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, tj. obszaru Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zaliczanego do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne
 - działania przeciwhałasowe wskazane w Programie w celu obniżenia poziomu hałasu wokół Portu:
 - Nieprzekraczanie liczby operacji lotniczych w porze nocy stanowiącej podstawę do utworzenia obowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania, przy jednoczesnym podejmowaniu działań dążących do ograniczenia liczby operacji w porze nocnej, w ramach możliwości którymi dysponuje zarządzający lotniskiem, z uwzględnieniem zasady zrównoważonego podejścia;
 - Wprowadzenie procedur ograniczających liczbę operacji w porze nocnej na poszczególnych progach dróg startowych, minimalizujących liczbę mieszkańców narażonych na zakłócenia snu, przy zachowaniu zasad i przepisów, w tym w zakresie warunków bezpieczeństwa żeglugi powietrznej;

- Rozwój systemu preferowania na lotnisku w porze nocnej statków powietrznych o mniejszej emisji hałasu, poprzez wprowadzenie maksymalnych poziomów emisji hałasu pojedynczej operacji lotniczej, wyznaczanych przez zarządzającego portem;
- Rozbudowa systemu kontroli hałasu w porze nocnej „Quota Count” poprzez uwzględnienie nie tylko danych certyfikacyjnych statków powietrznych, ale również zmierzonego rzeczywistego poziomu hałasu pojedynczych operacji lotniczych, wyznaczonego na podstawie prowadzonych wyników ciągłych pomiarów hałasu lotniczego prowadzonych przez zarządzającego lotniskiem;
- Prowadzenie badań pilotażowych pod kątem efektywności wdrożenia procedur startów o obniżonej emisji hałasu, spowodowanych: a) doborem optymalnego kąta wznoszenia b) wykorzystaniem całej długości drogi startowej do rozbiegu;
- Zwiększanie liczby operacji lądowania z zachowaniem procedur cichego podejścia;
- Rozbudowa systemu ciągłego monitoringu hałasu poprzez wprowadzenie nowych stacji monitoringu, w celu realizacji działań tego Programu oraz weryfikacji granic OOU, istniejącego lub planowanego;
- Raportowanie wyników monitoringu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, w tym sporządzanie i prezentowanie raportów rocznych, zawierających długookresowe wskaźniki oceny hałasu.



Mapa 9. Obszar ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Chopina

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi ekspresowej A2/S2

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiające zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

3.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie Miasta Piastowa nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

3.2.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W „Programie rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+” na podstawie szczegółowej analizy zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz funkcjonalno-przestrzennej przeprowadzonej w podziale na pięć obszarów wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji miasta.

Opis analizowanych obszarów

- Obszar I

To obszar w większości pokryty zabudowa w postaci wielopiętrowych bloków z fragmentami ulic z zabudową willową. Obszar zamieszkiwany w większości przez młodszą część mieszkańców (wiek produkcyjny) o przeciętnym statusie materialnym. Spośród obiektów infrastruktury społecznej na obszarze tym funkcjonują szkoły. Obszar wyposażony w usługi społeczne i rynkowe w stopniu niedostatecznym. Relatywnie bliskie sąsiedztwo z obszarem IV pozwala mieszkańcom korzystać z ww. obiektów w części centralnej miasta.

- Obszar II

To obszar całkowicie nasycony zabudową jednorodzinną o bardzo słabo rozwiniętej sferze usług społecznych i rynkowych. Na obszarze tym zamieszkują zarówno osoby w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.

- Obszar III

To obszar to tereny z zabudową mieszaną. Występuje tu zarówno zabudowa typu blokowego, jak i domki jednorodzinne. Jest on bardzo słabo wysycony placówkami oferującymi usługi społeczne i rynkowe. Na terenie znajduje się m.in klub osiedlowy i supermarket Tesco. Mimo lokalizacji supermarketu obszar nie „przyciągnął” lokalizacji usług rynkowych.

- Obszar IV

To obszar określany potocznie jako „stary Piastów” z dominującą zabudową jednopiętrową i domków jednorodzinnych wraz z osiedlem zabytkowych domków kolejowych tzw. „kolejakami”. Najstarsze budynki znajdujące się w obszarze IV mają ponad sto lat, brak jest zabudowy współczesnej. Na obszarze IV znajduje się Urząd Miasta, Miejski Ośrodek Kultury, Willa Millera, Liceum Ogólnokształcące, pozostałości „Białego Pałacu” (istniejące oficyny oraz poddane kontrolowanej rozbiórce pozostałości budynku głównego). Obiekty te, kluczowe dla realizacji zamierzonych celów społecznych, są budynkami starymi i wymagającymi remontów (a „Biały Pałac” odbudowy). Obszar ten zamieszkiwany jest przez osoby w relatywnie zaawansowanym (a nawet podeszłym) wieku. W większości lokalna oferta

usług społecznych i rynkowych jest nieadekwatna do występujących tu potrzeb społecznych. Na omawianym obszarze znajdują się tereny zielone wymagające rekultywacji w celu właściwego pełnienia ich funkcji społecznych.

- Obszar V

Jest to obszar z dominującą zabudową typu blokowego, słabo wysycony usługami społecznymi i rynkowymi. W obszarze tym zamieszkuje większość osób w wieku produkcyjnym. Obszar ten wykazuje typowe cechy miejskiej zabudowy wieloblokowej zarówno pod względem funkcjonalno-przestrzennym (intensywna zabudowa wielorodzinna), gospodarczym (dominacja funkcji mieszkalnych) a przede wszystkim społecznym (anonimowość kontaktów przy średnio akceptowalnym poziomie materialnym wynikającym z aktywności zawodowej). Ze względu na te zjawiska tereny te wykazują cechy obszaru zdegradowanego. W „Programie rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+” tworzy on, wraz z obszarem IV, obszar zdegradowany przedmiotowego programu.

Główne zidentyfikowane zjawiska kryzysowe koncentrujące się przestrzennie na obszarze IV (i w mniejszym stopniu w obszarze V) to:

- w sferze społecznej:
 - relatywnie wysoki poziom ubóstwa;
 - niski poziom uczestnictwa w życiu lokalnej społeczności;
 - zagrożenia zachowaniami ryzykownymi oraz przemocą, w tym w szczególności w grupie dzieci i młodzieży;
 - wysoki i szybko rosnący udział osób w wieku poprodukcyjnym;
 - relatywnie niski poziom edukacji i wiedzy ogólnej;
 - relatywnie niska dostępność lokalnych miejsc pracy.
- w sferze funkcjonalno-przestrzennej:
 - duży udział (koncentracja) w znacznej części zdekapitalizowanej zabudowy, w tym w szczególności komunalnych zasobów mieszkaniowych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem;
 - brak wykształconego centrum miasta przez co należy rozumieć istnienie i funkcjonowanie obiektów infrastruktury społecznej, usług lokalnych oraz przestrzeni publicznych odpowiadających współczesnym wymaganiom – stanowiących bazę dla skuteczniejszego rozwiązywania problemów społecznych.

Przyczyny pojawienia się zjawisk kryzysowych określonych wskaźnikami i ogólne możliwości ich ograniczania

Najwyższy wskaźnik poziomu ubóstwa w obszarze IV jest spowodowany dużą koncentracją bezwzględną i względną zamieszkujących tu osób w wieku poprodukcyjnym - doświadczającym marginalizacji, jak również dużym udziałem osób o stosunkowo niskim poziomie formalnego wykształcenia. W omawianym obszarze w stopniu wyższym niż w pozostałych występuje zjawisko „diedziczenia biedy”. W Piastowie występuje bardzo wysoki poziom wyjazdów do pracy, co tylko po części tłumaczyć można „atrakcyjnością warszawskiego rynku pracy”. Trzeba pamiętać, iż najbardziej dynamiczny ludnościowy rozwój Piastowa miał miejsce w latach 70/80-tych w szczególności warunkach rozbudowy Zakładów Mechanicznych Ursus oraz przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie składowo-przemysłowym. Skutki likwidacji ZM Ursus i wielu lokalnych zakładów przemysłowych zbiegły się w czasie z procesem wygasania aktywności zawodowej ludności która napłynęła do miasta w okresie jego rozbudowy. Ma to istotny wpływ na sytuację społeczną i ekonomiczną ludności w wieku niemobilnym, a w szczególności w wieku poprodukcyjnym.

Poziom zachowań agresywnych/ryzykownych zwłaszcza wśród dzieci i młodzieży wynika z nieprawidłowych wzorców w rodzinie, z poziomu frustracji spowodowanej niskim poziomem bezpieczeństwa finansowego, jak również szczególnie bogatą na obszarze „metropolitalnym” „ofertą” używek (np. alkohol, dopalacze itp.), rozgoryczeniem wywołanym bezrobociem, poczuciem „nieprzydatności” społecznej itp..

Problem niskiego poziomu edukacji i wiedzy ogólnej jest w dużym stopniu spowodowany małym kapitałem edukacyjnym „wyniesionym” z domu, stylem i sposobem życia oraz swoistymi sposobami zagospodarowania czasu wolnego „wyniesionym” z domu. Brak czytelnych perspektyw zawodowych dla kolejnych roczników absolwentów szkół ponadgimnazjalnych – w odniesieniu do uczniów z relatywnie słabszymi wynikami w nauce - nie motywuje ich do zdobywania wysokich i cieszących się popytem na rynku pracy kwalifikacji zawodowych oraz poszerzania wiedzy ogólnej.

Bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych wprost łączy się ze zjawiskiem zubożenia rodziny, przemocy domowej, niedojrzałości emocjonalnej, konfliktów międzypokoleniowych, braku tradycji rodzinnych oraz uznanych wzorców kulturowych. Rodziny w których występuje problem mierzony tym wskaźnikiem nie potrafią zaspokoić podstawowych potrzeb materialnych ani psychicznych, źle gospodarują posiadanymi środkami, a tym samym borykają się ze skutkami marginalizacji oraz wykluczenia społecznego, trudnościami wychowawczymi i konfliktami rodzinnymi.

Bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych jest bezpośrednią przyczyną natężenia problemów wychowawczych manifestujących się w konsekwencji w zasądzonych kuratelach sądowych, wzmożonej asystenturze rodzinnej, pracy socjalnej MOPS i pedagogów szkolnych.

Niski poziom kompetencji społecznych wynika z braku nabycia powyższych w toku socjalizacji pierwotnej oraz procesu edukacji.

Przedstawione zjawiska kryzysowe w sferze społecznej są w części powodowane czynnikami obiektywnymi tj. procesem starzenia się ludności ze wszystkimi ekonomicznymi i społecznymi skutkami tego procesu. Tu podstawowym czynnikiem zmieniającym ów stan kryzysowy musi być skierowany do ww. grupy pakiet działań aktywizujących służących nie tylko podniesieniu ich „psychologicznego” komfortu życia (programy edukacyjne, hobbistyczne, wypoczynkowo-rekreacyjne), ale również poprawy warunków bytowych: środowisko mieszkalne (budynki i ich otoczenie), infrastruktura ochrony zdrowia (dostępność leczenia ambulatoryjnego, stacjonarnego, rehabilitacji, profilaktyki). Poza ww. należałoby również dążyć do tworzenia miejsc pracy dla osób w wieku niemobilnym, a nawet poprodukcyjnym - umożliwiając tym samym poprawę stanu materialnego przedmiotowej grupy społecznej. Temu celowi ma służyć realizacja proponowanych projektów „rewitalizacyjnych” dotyczących aktywizacji gospodarczej w szczególności obszaru rewitalizowanego.

Wymienione zjawiska kryzysowe są pogłębiane ograniczoną dostępnością „pozaszkolnych” form aktywności edukacyjnej i kulturalnej wynikającej ze słabości materialnej bazy miejskiej infrastruktury społecznej. Rozwijanie „ilościowe” społecznego zasięgu podejmowanych aktywności przez tego typu placówki wydaje się tu niezbędne.

Wyznaczenia ww. obszaru dokonano zgodnie z metodyką, którą określają „Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020, Minister Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa, 1 lipca 2015 r.”.

Przy wyznaczaniu tego obszaru uwzględniono również postanowienia zawarte w dokumencie „Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji” w szczególności uwzględniono zapis art. 10.1 „Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust.1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.” Oraz art. 10.2. „Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.”

Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Całość obszaru zdegradowanego obejmuje w całości obszar IV i w całości obszar V. Całość obszaru rewitalizacji obejmuje tylko obszar IV. Mieści się on zatem w granicach obszaru zdegradowanego obejmującego poza ww. jeszcze tereny wspomnianego wyżej obszaru V gdzie zjawiska kryzysowe występują w mniejszym nasileniu niż w ww. obszarze IV.

Schematyczny zarys granic – wg nazewnictwa „Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji” – obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji Miasta Piastowa na tle sieci głównych ulic oraz lokalizacji wybranych obiektów infrastruktury społecznej:

- kolor czerwony – „obszar zdegradowany”
- kolor niebieski – „obszar rewitalizacji”



Mapa 10. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Źródło: Program rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+

Na tak wyznaczonym obszarze zdegradowanym mieszka 10 140 osób z tego na obszarze IV – 5 116 osób a na obszarze V – 4 324 osoby. Oznacza to, iż na całym obszarze zdegradowanym mieszka 37,8% ludności Piastowa, z czego na obszarze IV – 20,5%, a na obszarze V – 17,3%.

Obszar zdegradowany zajmuje 136,98 ha (23,74% powierzchni miasta) z tego obszar IV – 100,20 ha (17,37% powierzchni miasta) a obszar V – 36,78 ha (6,37% powierzchni miasta).

Szczególną rolę w wyznaczaniu obszaru rewitalizacji w niniejszym „Programie rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+” pełniły konsultacje społeczne i debaty przeprowadzone w fazie tworzenia niniejszego programu.

Kluczowym z punktu widzenia wyznaczenia obszaru rewitalizacji – warunkiem koniecznym – było zidentyfikowanie na terenie Miasta Piastowa obszarów koncentracji problemów społecznych, co szczegółowo przedstawiono już wcześniej. Problemy o charakterze gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym i technicznym, zgodnie z artykułem 9.1 ww. „Ustawy...” mogą być (jeden z nich obligatoryjnie) przyczyną wyznaczenia obszaru rewitalizacji, pod warunkiem współwystępowania ze zidentyfikowaną koncentracją ww. występujących tam problemów społecznych. Problemy o charakterze środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym i technicznym zostały zidentyfikowane w skali podobszarów (jednostek funkcjonalno-przestrzennych Miasta Piastowa) w przywoływanym wyżej „Studium uwarunkowań...” oraz w ogólnej diagnozie sytuacji społeczno-gospodarczej Miasta Piastowa sporządzonej na potrzeby niniejszego opracowania. Centralnym problemem pozostała identyfikacja koncentracji problemów społecznych na różnych podobszarach Miasta.

W „Lokalnym programie rewitalizacji Miasta Piastowa na lata 2007-2013” wyznaczono obszar rewitalizacji miasta, który zgodnie z ówczesnymi realiami społeczno-gospodarczymi oraz obowiązującymi wytycznymi obejmował 164,5 ha, czyli 29% powierzchni miasta, na którym zamieszkiwało 10,5 tys. ludności tj. 45,5% ogółu mieszkańców Piastowa.

Wyznaczenie tego obszaru było warunkowane spełnieniem wymogu występowania tam określonych elementów sytuacji społeczno-gospodarczej na poziomie gorszym od ogólnie określonych poziomów mierników referencyjnych na poziomie wojewódzkim.

Przywołane tu ograniczenia dotyczące wyznaczania obszarów rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 oraz zmiana niektórych kluczowych elementów sytuacji społeczno-gospodarczej Miasta Piastowa w minionym ośmioleciu, spowodowała, iż konieczne okazało się również dokonanie zmian w zakresie wyznaczania obszaru rewitalizacji Miasta Piastowa na potrzeby „Programu rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+”.

Analizując zasięgi zjawisk kryzysowych w układzie pięciu obszarów stwierdzono, iż koncentracja negatywnych zjawisk społecznych występuje na obszarze IV, który przyjął formę obszaru rewitalizacji niniejszego „Programu rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+”. Zasięg przestrzenny tego obszaru pokazano na Kartogramie 9.

W rezultacie uwzględniając wyniki analiz i zapisy wszystkich ww. dokumentów oraz rozstrzygnięcia wynikające z konsultacji społecznych i debat, nowy, współczesny obszar rewitalizacji obejmuje newralgiczną część dawnego obszaru rewitalizacji wyznaczonego w 2008 r. „Nowy”, wskazany w niniejszym dokumencie, obszar rewitalizacji obejmuje cały teren obszaru IV 100,20 ha, co stanowi 17,37% powierzchni miasta. Zamieszkuje tam 5116 osób, tj. ok. 20,5% ludności miasta.

Obszar rewitalizacji składa się z głównej strefy centralnej miasta (cały Obszar IV) rozdzielonej linią kolejową a ograniczonej ulicami:

- w części północnej: Al. Wojska Polskiego, Świętego Stanisława Kostki, Gen. J. Hallera, Mazurską, linią graniczną działek biegnącą z północy na południe na wysokości wschodniego końca ulic: Mazurskiej, Kujawskiej i Pomorskiej do Warszawskiej i dalej ulicami: Warszawską, Al. Krakowską, Powstańców Warszawy, Warszawską, Al. Krakowską, Słowiańską, Piotra Skargi, Lwowską i dalej wzdłuż linii torów kolejowych do Warszawskiej, dalej Warszawską, do Mieczysława Karłowicza, Bohaterów Wolności – do Al. Wojska Polskiego;
- w części południowej ograniczonej ulicami: Juliana Tuwima, Szarych Szeregów, Kazimierza Przerwy Tetmajera, Stanisława Wyspiańskiego, Juliana Kasprowicza, Kazimierza Ujejskiego, Cypriana Godebskiego, Elizy Orzeszkowej, Al. Tysiąclecia, Mikołaja Reja, Adama Asnyka, Juliusza Słowackiego, Wincentego Pola, Zygmunta Krasińskiego, Podstawową, Bolesława Leśmiana – do Juliana Tuwima;



Mapa 11. Zasięg wyznaczonego obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Piastowa

Źródło: Program rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+

W przypadku Miasta Piastowa dodatkowo wykorzystano wcześniejsze ustalenia dotyczące zróżnicowań wewnętrznych Miasta w zakresie intensywności zabudowy (wskaźnik intensywności zabudowy), rozmieszczenia ludności wg gęstości zaludnienia i podstawowych grup wiekowych (wiek poprodukcyjny), sieci ulicznej i drogowej (gęstość, dostępność przestrzenna) rozmieszczenia na terenie Miasta podstawowych obiektów infrastruktury społecznej.

Przyjęto, iż w szczególności koniecznym wydaje się objęcie obszarem rewitalizowanym głównych zdekapitalizowanych obiektów infrastruktury społecznej, które muszą stanowić bazę materialną działań rewitalizacyjnych prowadzonych w formie projektów „miękkich”, mających bezpośredni wpływ na ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych. Zasięg przestrzenny wyznaczonego obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Piastowa przedstawia Mapa nr 10.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie stref planistycznych w obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji wynikających z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz polityki przestrzennej gminy, dążącej do poprawy życia mieszkańców

3.2.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art 118b. Prawa Ochrony Środowiska, Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Projekt uchwały, podlega uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta w terminie 30 dni; niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do projektu uchwały. Starosta przy opracowywaniu projektu uchwały, zapewnia udział społeczeństwa na zasadach i w trybie określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

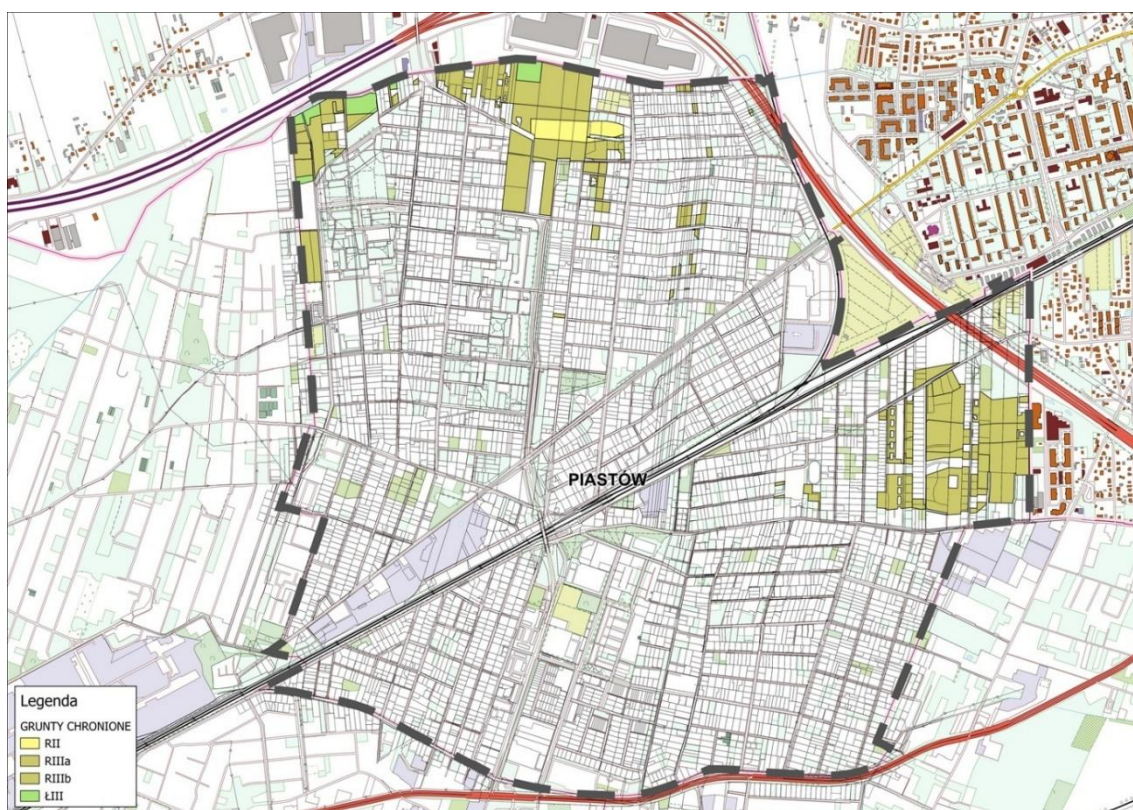
Rada powiatu pruszkowskiego nie podjęła uchwały wyznaczającej obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

Sejmik Województwa Mazowieckiego w uchwale nr 49/24 z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie programu ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa mazowieckiego nie ustanowił na terenie województwa mazowieckiego obszarów cichych.

3.2.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie miasta Piastowa wynosi 42,7471 ha co stanowi 7,41% powierzchni całego miasta. Grunty rolne klasy II, RIIIa, RIIIb, oraz łąki klasy III występują w północnej i we wschodniej części obszaru miasta (grunty te nie podlegają ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie przeznaczania na cel nierolniczy).

Na terenie miasta Piastowa nie występują grunty leśne.



Rys. 12. Obszary występowania gruntów rolnych chronionych

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Na terenach niezagospodarowanych w wyznaczonych strefach zwiększono powierzchnię biologicznie czynną

3.2.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie miasta Piastowa występuje jeden zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jakim jest Zakłady Akumulatorowe „ZAP Sznajder Batterien S.A. przy ul. Warszawskiej 47, 05-820 Piastów.

ZAP od 1925 roku produkuje akumulatory kwasowo-ołowiowe rozruchowe, obecnie oferując ponad 120 modeli dla aut osobowych, ciężarowych, motocykli i innych zastosowań. Firma jest jednym z czołowych polskich producentów akumulatorów, eksportując około 75 % produkcji do ponad 50 krajów, głównie w Europie, Azji, Australii, Afryce i Bliskim Wschodzie.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Na wskazanym terenie wprowadzono strefę gospodarczą (SP) zgodną z obecnym zagospodarowaniem przy uwzględnieniu parametrów obowiązującego planu miejscowego oraz najbliższego otoczenia.

3.2.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie miasta Piastowa ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3.3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

3.3.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Na terenie miasta Piastowa funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

1) Przedszkola

a) Publiczne:

- Przedszkole Miejskie nr 1 przy ul. Moniuszki 11,
- Przedszkole Miejskie nr 2 przy ul. Lelewela 16/18,
- Przedszkole Miejskie nr 3 przy ul. C. Godebskiego 21,
- Przedszkole Miejskie nr 4 przy ul. Żbikowskiej 5,

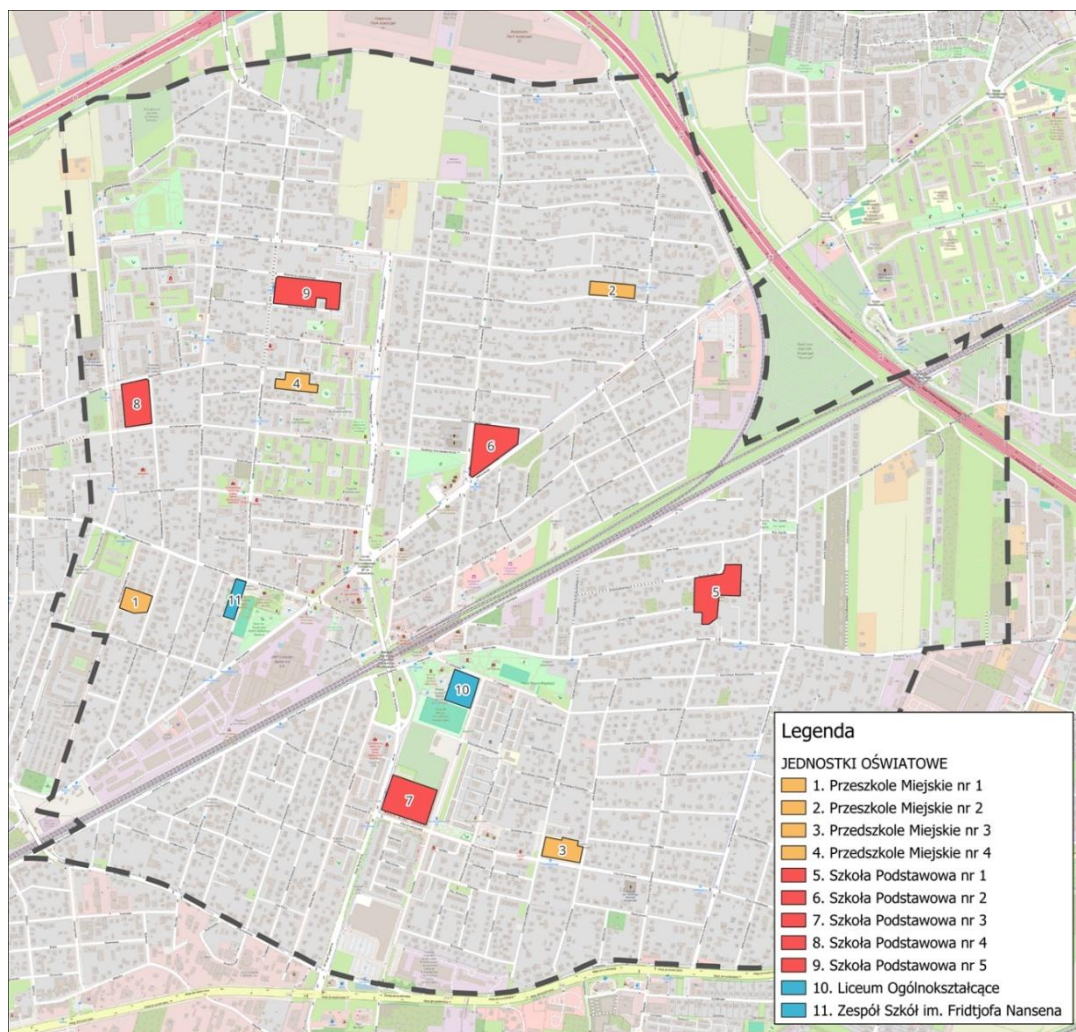
2) Szkoły Podstawowe

a) Publiczne:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. St. Staszica, przy ul. Józefa Brandta 22,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Marii Skłodowskiej-Curie, przy ul. Al. Krakowska 20,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Bohaterów Powstania Warszawskiego, przy ul. Aleja Tysiąclecia 5,
- Szkoła Podstawowa nr 4 im. Bohaterów spod Darnicy, przy ul. Żbikowskiej 25,
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. Zbigniewa Gęsickiego „Juno”, przy ul. Pułaskiego 6/8,

3) Szkoły średnie

- a) Liceum Ogólnokształcące im. Adama Mickiewicza, przy ul. 11-go Listopada 2A
- b) Zespół Szkół im. Fridtjofa Nansena przy ul. Namysłowskiego 11



Mapa 13. Jednostki oświatowe

Ponadto znajdują się także placówki niepubliczne:

- Niepubliczna Szkoła Podstawowa AZYL w Piastowie, Piastów, ul. Bohaterów Wolności 43
- Niepubliczne Przedszkole Sióstr Franciszkanek Misjonarek Maryi, Piastów, ul. Skargi 20
- Niepubliczne Przedszkole Terapeutyczne „Sosnowa Chatka”, Piastów, ul. Warszawska 39
- Niepubliczne Przedszkole „Minimadagaskar”, Piastów, Al. Krakowska 28
- Punkt Przedszkolny „Domowe Przedszkole”, Piastów, ul. Sienkiewicza 12
- Niepubliczne Przedszkole „Pomarańczowa Ciuchcia”, Piastów, ul. Warszawska 43

Żłobki

Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 roku o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 obok gminy żłobki lub kluby dziecięce mogą tworzyć i prowadzić inne jednostki samorządu terytorialnego, instytucje publiczne, osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki nieposiadające osobowości prawnej. Prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 roku prawo przedsiębiorców. Oznacza to, że przed rozpoczęciem działalności żłobek lub klub dziecięcy musi zostać wpisany do rejestru żłobków i klubów dziecięcych prowadzonego przez wójta, burmistrza lub prezydenta właściwego ze względu na miejsce funkcjonowania planowanej placówki.

Poniżej wymienione są wszystkie żłobki, opiekunowie dzienni wpisani do Rejestru Żłobków i Klubów Dziecięcych oraz Wykazu Dziennych Opiekunów Miasta Piastowa.

REJESTR ŻŁOBKÓW I KLUBÓW DZIECIĘCYCH W GMINIE PIASTÓW

1. Żłobek: MiniMadagaskar, Al. Krakowska 28, 05-820 Piastów
2. Żłobek: Przedszkole Pomarańczowa Ciuchcia, ul. Warszawska 43, 05-820 Piastów
3. Żłobek: „Myszka Miki”, ul. Lwowska 12, 05-820 Piastów

WYKAZ OPIEKUNÓW DZIENNYCH W GMINIE PIASTÓW

1. Domowy Zakątek Alicja Szewczyk, ul. Reymonta 7, 05-820 Piastów

Dodatkowo na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- 1) Kino Baśń przy ul. Warszawska 24
- 2) Miejska Biblioteka Publiczna przy ul. 11 Listopada 2A
- 3) Miejski Ośrodek Kultury przy ul. Warszawska 24
- 4) Stowarzyszenie Rozbiegany Piastów przy al. Tysiąclecia 1A
- 5) Międzyszkolny Uczniowski Klub Sportowy Tie-break przy ul. Al. Tysiąclecia 1,
- 6) Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji przy ul. Al. Tysiąclecia 1
- 7) MKS Piast Piastów,
- 8) Piłkarki Klub Sportowy Piastovia,
- 9) Międzyszkolny Uczniowski klub
- 10) UKS HUOSAI

Na miasta Piastowa funkcjonują 2 przychodnie SPZOZ Piastun oraz jedna nocna i świąteczna opieka zdrowotna.

Zakres infrastruktury społecznej spełnia wymagania społeczne miasta, jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców. Lokalizacja poszczególnych funkcji umożliwia równomierną dostępność wszystkim mieszkańcom.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy usługowej i strefy zieleni i rekreacji dla obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie miasta

3.3.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Na terenie miasta występuje fragment drogi ekspresowej S2 bez powiązań bezpośrednich z drogami lokalnymi miasta. Droga S2 znajduje się w północno- wschodniej części miasta.

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

1) drogi powiatowe (łączna długość na terenie miasta - ponad 8 km):

- ul. Warszawska (Pruszków – Piastów – Warszawa),
- ciąg ulic Al. Tysiąclecia, ul. Bohaterów Wolności, Al. J. Piłsudskiego, L. Lisa Kuli (droga wojewódzka nr 719 – Piastów – droga krajowa nr 2),
- ciąg ulic J. Tuwima, Dworcowa (Pruszków – Reguły),

2) drogi gminne - system ulic długości ok. 58,5 km.

Układ komunikacji zbiorowej

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

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

Komunikacja autobusowa to:

1) linie podmiejskie

- 716, prowadzona z Warszawy – Woli przez Włochy i Ursus, a następnie ul. Warszawską, Al. Wojska Polskiego i J. Sowińskiego do ul. M. Ogińskiego (zakończenie trasy),
- 717, prowadzona z Dworca Zachodniego Al. Jerozolimskimi przez Opacz – Kolonię i Reguły do granicy Piastowa, a następnie Al. Tysiąclecia, Al. Wojska Polskiego i J. Sowińskiego do ul. M. Ogińskiego (zakończenie trasy).

2) prywatne linie autobusowe, kursujące Al. Jerozolimskimi, łączące centrum Warszawy z Pruszkowem.

3) komunikacja autobusowa organizowana przez innych organizatorów publicznego transportu zbiorowego, o których mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, w tym przez gminy, powiaty oraz związku powiatowo-gminne.

Stan nawierzchni ulic

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

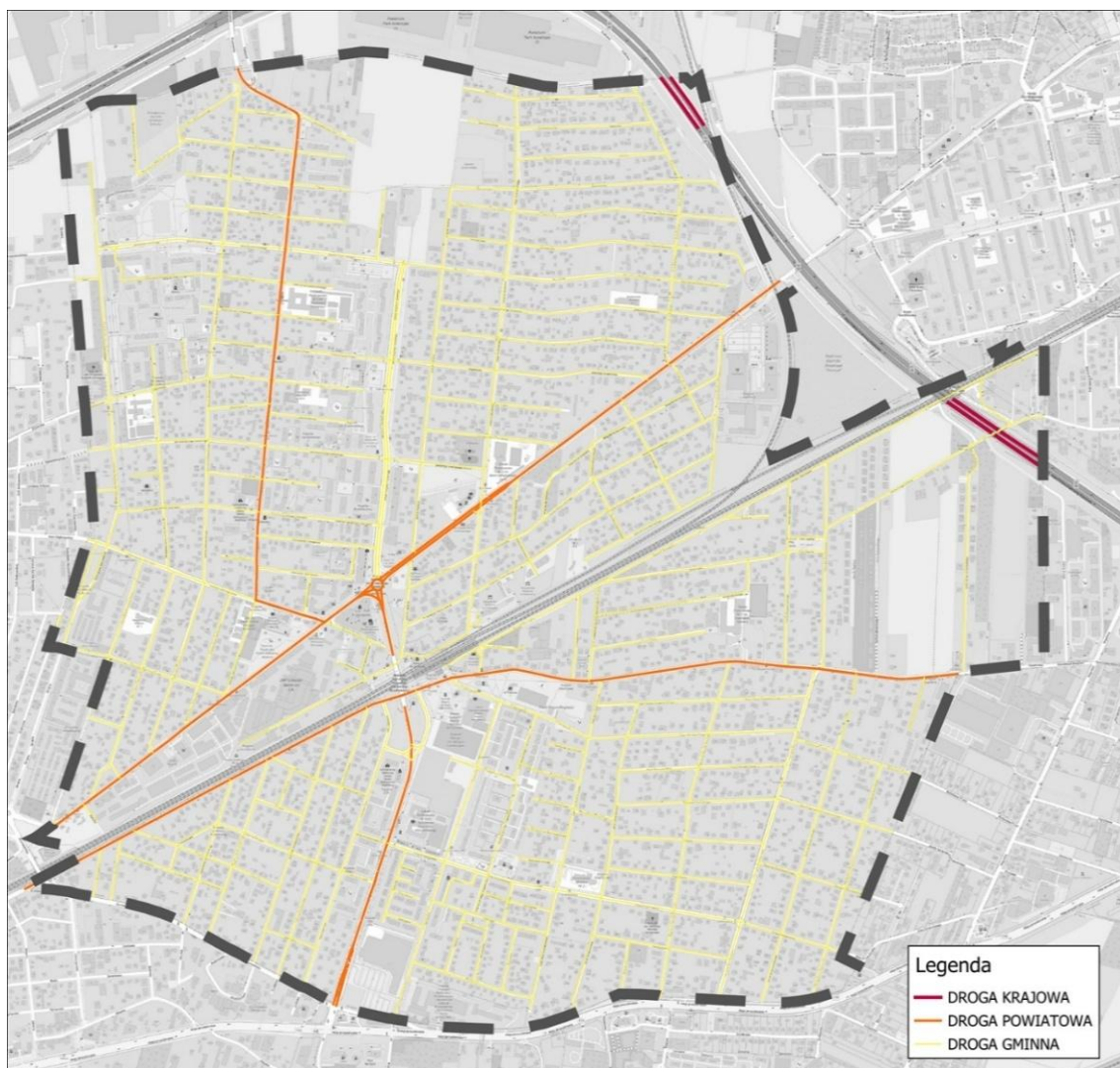
Obsługa komunikacyjna miasta

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

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

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

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



Mapa 14. Układ drogowy

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla drogi krajowej oraz dróg powiatowych

3.3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Piastów posiada w 100% możliwość pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną. Bieżące naprawy oraz wymiany linii energetycznych i stacji transformatorowych są wykonywane sukcesywnie oraz ujęte w harmonogram prac Zakładu Energetycznego Rejon w Pruszkowie, poszczególnych rejonów PGE Dystrybucja S.A. Stan techniczny istniejących linii jest zadowalający. Istnieje jednak potrzeba wymiany linii napowietrznych na kablowe.

Na terenie miasta występuje linie elektroenergetyczne o napięciu 220 kV oraz 110 kV.

Zaopatrzenie w wodę

Na obszarze miasta Piastów eksploatacją sieci wodociągowej zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. Głównym zasilaniem miasta Piastowa są magistrale w Al. Jerozolimskich, ul. Warszawskiej, Al. Tysiąclecia, ul. Bohaterów Wolności, ul. Dąbrowskiego, ul. Sowińskiego.

Eksploatowane elementy systemu w zakresie sieci wodociągowej to:

- magistrala wodociągowa D 800 mm, przebiegająca przez ul. Warszawską, Bohaterów Wolności, Mostową, Długą, pod rzeką Utratą,
- magistrala wodociągowa D 400 mm, przebiegająca w ulicach: Warszawską, Toruńską, Harcerską i Al. Tysiąclecia.
- sieć wodociągowa z przyłączami.

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

Dla przyłączy wodociągowych Spółka MPWiK eksploatuje wyłącznie urządzenia stanowiące jej własność lub będące w jej posiadaniu.

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych

Na obszarze miasta Piastów eksploatacją sieci kanalizacyjnej zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. Teren miasta Piastowa objęty jest systemem kanalizacji rozdzielczej. Odbiornikiem ścieków z Piastowa jest oczyszczalnia w Pruszkowie (mechaniczno-biologiczna). Piastów jest obecnie skanalizowany prawie w 100% w obszarach istniejącej zabudowy. Stan kolektorów jest bardzo dobry, z wyjątkiem sieci ogólnospławnej biegnącej ul. J. Tuwima wzdłuż torów kolejowych i do dawnego osiedla PKP (przewody wykonane z betonu). Łączna długość kanałów sanitarnych wynosi 60,2 km, z czego 38,4 km (ok. 64%) powstało po 1990 r.. Część budynków nie została podłączona do sieci kanalizacyjnej, mimo potencjalnej możliwości i ścieki z tych budynków są nadal odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. Zakłady akumulatorowe mają własną oczyszczalnię ścieków (mechaniczno-chemiczną).

W trakcie realizacji jest kolektor „C-Bis” o średnicy 1,0m w ul. Warszawskiej na odcinku od al. Krakowskiej w Piastowie do ul. Orłów Piastowskich w Ursusie – planowane przez MPWiK w m.st. Warszawa zakończenie realizacji 2027r.

Odprowadzenie wód deszczowych

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest wystarczająca. Wody opadowe nie są dostatecznie oczyszczane. Miasto po realizacji kolektora deszczowego D1 odprowadza deszczówkę z północnej części miasta do cieków Żbikówka. Docelowo ww. inwestycja zapewni prawidłowe odwodnienie 1/3 powierzchni Piastowa, tej części, w której istnieje zabudowa intensywna – wielorodzinna o stosunkowo niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej. Miasto Piastów uczestnicząc w porozumieniu międzygminnym, przebudowało odbiornik ścieków deszczowych w południowej części miasta - rowu U-1, który przebiega po terenach gminy Michałowice i miasta Pruszków. Przy jego pomocy odwadniana jest południowa część miasta. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, o dużej powierzchni biologicznie czynnej problem wód opadowych ma mniejszą wagę. Należałoby jedynie zadbać o właściwe podczyszczenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych (jezdni i utwardzeń na działkach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza mogąca wpłynąć na zanieczyszczenie wód opadowych).

Gospodarka odpadami

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

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w energię cieplną

Teren miasta jest obsługiwany przez Orlen Termika Elektrociepłownia Pruszków. Zakład ten dostarcza ciepło (c.w. i c.o.). Zabudowa wielorodzinna (w większości) oraz budynki użyteczności publicznej zasilane są w ciepło sieciowe. Dwa budynki użyteczności publicznej są ogrzewane przez własne kotłownie. Źródłem ciepła dla zabudowa jednorodzinnej są indywidualne piece grzewcze w budynkach.

Zaopatrzenie w gaz

W zakresie gazownictwa miasto jest obsługiwane przez Polską Spółkę Gazownictwa i GAZ SYSTEM S.A. Na terenie Miasta Piastowa zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Mory – Wola Karczewska.

Dla gazociągu DN 300 obowiązują strefy kontrolowane o następujących wartościach:

- 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- 30,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
- 30,0 m dla budynków mieszkalnych i zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
- 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaże, stodoły, szopy),
- 30,0 m dla parkingów samochodowych,
- 30,0 dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
- 10,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),

Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia zatem minimalna odległość zabudowy od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej. Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkownię gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefach kontrolowanych:

- należy sprawdzać i nadzorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew.
- wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uwzględnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

Wykonywanie prac w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi eksploatowanego gazociągu należy bezwzględnie powiadomić służby Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

Na terenie Miasta Piastowa projektowany jest obecnie gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 8,4 Mpa na odcinku Mory – Reguły.

Na terenie miasta Piastowa sieć gazowa jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Większa część sieci wykonywana była w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku z rur niskiej jakości i wymaga systematycznego wymieniania.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy infrastrukturalnej dla obiektów infrastruktury technicznej (takich jak: Stacja elektroenergetyczna „Piastów” (110/15kV Główny Punkt Zasilającego) lub wprowadzenie strefy, której profile umożliwiają lokalizację obiektów infrastruktury technicznej

3.3.4. OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie miasta Piastowa ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają:

- wzdłuż odcinka drogi krajowej nr S2, A2 oraz węzeł Konotopa powodując nadmierny hałas samochodowy;
- wzdłuż linii kolejowej po obu stronach powodując nadmierny hałas kolejowy oraz stosując przepisy ustawy o transporcie kolejowych występują ograniczenia związane z realizacją zabudowy od granic obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
- wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV;
- w strefie oddziaływania Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – na podstawie uchwały nr 29/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, tj. obszaru Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zaliczanego do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi ekspresowej A2/S2

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi kolejowej nr 1 oraz 447

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

3.4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Na terenie Miasta Piastowa nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. Audyt krajobrazowy zdiagnozował następujące krajobrazy:

- 6. Wiejskie
- 9. Miejskie
- 10. Wielkomiejskie
- 14. Komunikacyjne

14-318.76-033	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
14-318.76-056	9	Miejskie	9b	Miejscowości o charakterze współczesnym
14-318.76-099	10	Wielkomiejskie	10c	Obszary zabudowy mieszkaniowej
14-318.76-021	14	Komunikacyjne	14a	Węzły komunikacyjne i transportowe



Mapa 15. Fragment Audytu Krajobrazowego – zdefiniowane krajobrazy

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

3.5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Teren opracowania charakteryzuje się znacznym stopniem zainwestowania, dlatego też istnieją tu ograniczone możliwości wprowadzenia nowej zabudowy.

Teren opracowania charakteryzuje się przeciętnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi.

Stosunkowo duże powierzchnie na terenie miasta obejmują obszary o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy – w podłożu budowlanym zalegają głównie nośne gliny i zagęszczone piaski, zwierciadło wód gruntowych występuje poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych.

Do najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego należą niezabudowane tereny w dolinie rzeki Żbikówki, miejska zieleń urządzona oraz na dużych fragmentach zieleni wewnątrzosiedlowa - tereny te powinny być chronione przed degradacją i zmiana sposobu zagospodarowania.

Wskazane jest zachowanie zieleni wysokiej ochrona cennego starodrzewia.

Tereny z zabudową o niskim standardzie architektonicznym należy przeznaczyć do rewitalizacji lub nowego sposobu zagospodarowania.

Należy zapewnić ochronę mieszkańcom od uciążliwego oddziaływania tras komunikacyjnych, dotyczy to głównie budynków położonych przy ulicach: Tuwima, Piłsudskiego, Warszawskiej, Wojska Polskiego, Tysiąclecia i Dworcowej oraz terenów położonych wzdłuż linii kolejowej.

Działania na rzecz ograniczenia uciążliwości głównych ulic przebiegających przez centralną część miasta powinna polegać na eliminacji tranzytowego ruchu pojazdów ciężkich.

Stan środowiska przyrodniczego w mieście należy uznać za przeciętny.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy otwartej wzdłuż cieku wodnego Żbikówka

Wprowadzenie stref zieleni i rekreacji na terenie obecnych skwerów/parków

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

3.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Od początku XXI wieku liczba mieszkańców miasta Piastów utrzymuje się na stałym poziomie, na koniec 2023 roku wynosiła 22 932 osoby. Trend demograficzny w mieście Piastów jest korzystny i odbiega od ogólnopolskiej sytuacji demograficznej.

jednostka terytorialna ▲	ogółem										
	ogółem										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Piastów (t)	22 826	22 870	22 927	22 731	22 732	22 657	22 679	23 393	23 140	23 065	22 932



Wykres 1 Liczba ludności w mieście Piastów w latach 2013-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 18.07.2024 r.)

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - P_{UM0} / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

P_{UM0} - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M₂₀

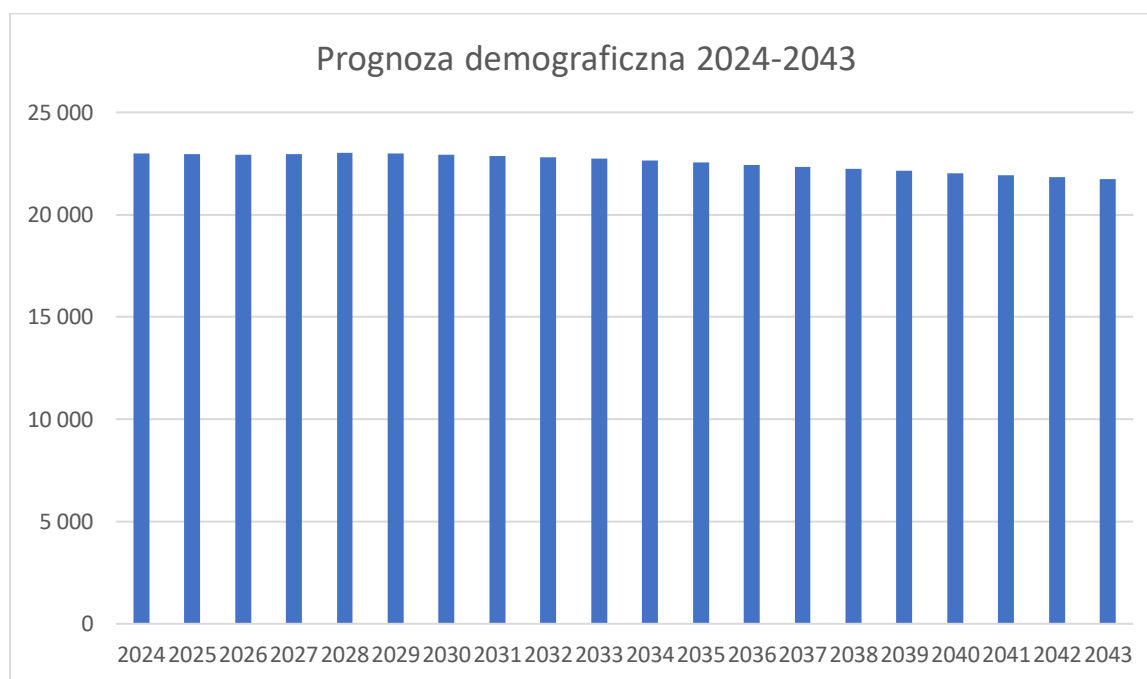
Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Piastów (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2043) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) [<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>] przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla miasta Piastowa a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w mieście Piastów obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r.-2043 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Liczba ludności	22 998	22 962	22 920	22 945	23 009	22 998	22 943	22 880	22 814	22 731

rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Liczba ludności	22 646	22 546	22 439	22 340	22 235	22 136	22 027	21 921	21 824	21 730

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.



Wykres 2. Prognoza demograficzna

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla Miasta Piastowa prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 21\,730 \times 1,05 = 22\,816,5$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – P_{UM0} zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 761 202 m²

Dane wg stanu na 2025.02.13

Użytkownik: Gość

GUS BDL DANE METADANE API ARCHIWUM POMOC Szukaj cechy

Start / Dane według dziedziny / Wymiary / Jednostki terytorialne / Tablica

Kategoria: K11 GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA
 Grupa: G231 ZASOBY MIESZKANIOWE
 Podgrupa: P2166 Zasoby mieszkaniowe
 Wymiary: Lokalizacje; Zasoby mieszkaniowe wszystkie; Lata
 Ostatnia aktualizacja: 17.07.2024

Tablica Wykres Mapa

Wybór jednostek terytorialnych Agregaty Kod Puste Export Objaśnienia Szukaj w tablicy

Jednostka terytorialna	ogółem		
	powierzchnia użytkowa mieszkań		
	2003	2013	2023
	[m2]	[m2]	[m2]
Piastów (1)	560 651	625 787	761 202

$$P_{UM0} = 761\,202 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P20

Dane wg stanu na 2025.02.13

Użytkownik: Gość

GUS BDL DANE METADANE API ARCHIWUM POMOC Szukaj cechy

Start / Dane według dziedziny / Wymiary / Jednostki terytorialne / Tablica

Kategoria: K11 GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA
 Grupa: G231 ZASOBY MIESZKANIOWE
 Podgrupa: P2430 Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki
 Wymiary: Wskaźniki; Lata
 Ostatnia aktualizacja: 18.07.2024

Tablica Wykres Mapa

Wybór jednostek terytorialnych Agregaty Kod Puste Export Objaśnienia Szukaj w tablicy

Jednostka terytorialna	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę		
	2003	2013	2023
	[m2]	[m2]	[m2]
Piastów (1)	24,0	27,4	33,2

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ lub } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 33,2 m²/os. – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,4 m²/os (rok 2013)

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,0 m²/os (rok 2003)

Tym samym:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 33,2 - 2 \times 27,4 = 99,6 - 54,8 = 44,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 33,2 - 24,0 = 42,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość 44,8 m²/os, a drugiego 42,4 m²/os.

Jeżeli wartość wyniosłaby poniżej 40 m²/os, należałoby by zgodnie z § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia przyjąć wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 22816,5 \text{ os} - (761202 \text{ m}^2 / 44,8 \text{ m}^2/\text{os}) = \underline{5\,925,38 \text{ os}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Piastów wynosi **5 925 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny miasta Piastów musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 4 077 osób (70% zapotrzebowania) i większa niż 7 572 osób (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wyznaczenie stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy, obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach pozwalających na wyznaczenie strefy mieszkaniowej uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

3.7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY

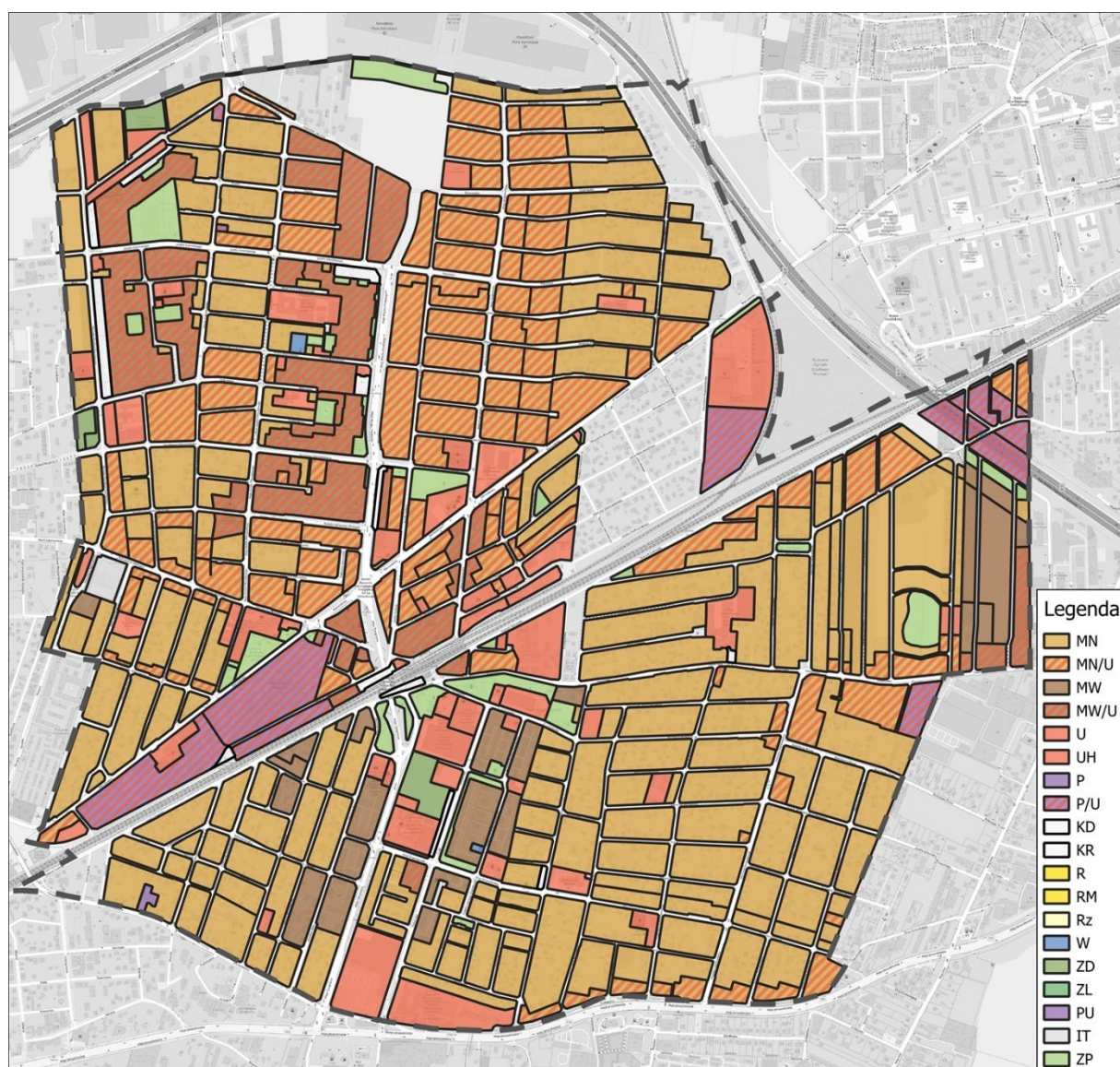
Łącznie na terenie miasta Piastów obowiązujących jest 32 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

NAZWA PLANU MIEJSCOWEGO	POWIERZCHNIA	DATA PRZYJĘCIA UCHWAŁY	DZIENNIK URZĘDOWY
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo – usługowego p.n. osiedla „Malczewskiego” w Piastowie	6,77 ha	1997-03-11	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31 z dn. 4.08.1997 r
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego p.n. Orla Białego w Piastowie	10,51 ha	1999-03-23	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 58 z dn. 8.07.1999 r., poz. 2075
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej w Piastowie	6,84 ha	1999-03-23	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 58 z dn. 8.07.1999 r., poz. 2076
w sprawie: zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego północnej części Miasta Piastowa	8,04 ha	2003-02-11	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 7 z 2003 r., poz. 1487
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miasta Piastowa	5,05 ha	2003-04-08	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 119 z 2003 r., poz. 2908
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 1	27,38 ha	2003-08-28	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 244 z 2003 r., poz. 6408
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3	15,32 ha	2005-06-21	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 166 z 2005 r., poz. 5304
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa	20,32 ha	2006-03-07	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 82 z 2006 r., poz. 2676
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Osiedle Wieniawskiego”	28,79 ha	2006-03-07	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 102 z 2006 r., poz. 3371
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód I”	55,46 ha	2008-06-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 175 z 2008 r., poz. 6262
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego - północ”	20,08 ha	2007-10-30	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 252 z 2007r., poz. 7441
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, „E. Orzeszkowej - Południe”	38,84 ha	2008-07-01	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 182 z 2008 r., poz. 6527
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, „Harcerska”	25,94 ha	2009-06-23	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, z dn. 01.10.2009r., poz. 4581

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska”	11,95 ha	2009-10-13	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 82, z 2006r., poz. 2676
w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód II”	40,15 ha	2010-02-16	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 131, z 2010r., poz. 3022
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E. Orzeszkowej zachód”	8,22 ha	2010-09-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 15, z 2011r., poz. 528
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Al. Krakowska - południe”	27,89 ha	2010-09-14	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 15, z 2011r., poz. 529
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Al. Krakowska - północ”	26,38 ha	2010-10-26	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 15, z 2011r., poz. 530
w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap 2 i 3.	1,98 ha	2011-03-15	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 63, z 2011r., poz. 2094
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E.Orzeszkowej - południe”	1,06 ha	2011-06-21	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 235, z 2011r., poz. 8279
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - północ”	28,89 ha	2012-03-27	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 5040 z dn. 04.07.2012 r.
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wysockiego”	2,04 ha	2013-09-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 72 z dn. 07.01.2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - południe”	59,93 ha	2014-02-11	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 4954 z dn. 14.05.2014 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „J. Poniatowskiego”	0,13 ha	2017-08-29	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 7726 z dn. 18.09.2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Harcerska-Lażnia"	0,18 ha	2018-01-30	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 1836 z dn. 21.02.2018 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piastowa „S. Noakowskiego”	8,09 ha	2018-06-22	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz.. 7032 z dn. 11.07.2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”.	2,27 ha	2018-08-28	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 8836 z dn. 18.09.2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima”	42,33 ha	2019-09-24	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz.. 12471 z dn. 05.11.2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Orla Białego - Warszawska”	30,96 ha	2021-05-25	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6132 z dn. 08.07.2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli”	1,86 ha	2022-10-25	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 13477 z dn. 12.12.2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Harcerska – Centrum Usług Publicznych”	1,37 ha	2022-11-29	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 13406 z dn. 12.12.2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa - południe"	6,38 ha	2023-04-25	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 7305 z dn. 15.06.2023 r.

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 503,05 ha co stanowi około 87,25 % pokrycia całego obszaru gminy.

Z analizy wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 341,1366 ha



Mapa 16. Przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych

3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano obszary już zagospodarowane. Z analizy powierzchni budynków zlokalizowanych na działkach, powierzchni działek na których są położone oraz ilości kondygnacji wyszło iż średnia intensywność zabudowy wynosi 0,5, przy szacunkowej powierzchni zabudowy 40% i ilości kondygnacji 2.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
M, MN, MNU	397504	40%	159001,6	2	0,5	60%	38 160,38

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców = chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych / P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

$$38160,38/44,8 = 851 \text{ osób}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 44,8 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą 851 osób.

3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W perspektywie 20 lat zgodnie z powyżej przedstawionymi obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Piastów wynosi $ZAP = 5925,38$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których *mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:*

większa niż 70% oraz mniejsza niż 130%

$$ZAP = 5925,38 \text{ osób}$$

$$ZAP \text{ min} = 70\% ZAP \text{ a } ZAP \text{ max} = 130\% ZAP$$

$$ZAP \text{ min} = 4\,077 \text{ osób a } ZAP \text{ max} = 7\,572 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których *mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości*

zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 851 osoby.

Po uwzględnieniu różnicy wynikającą z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

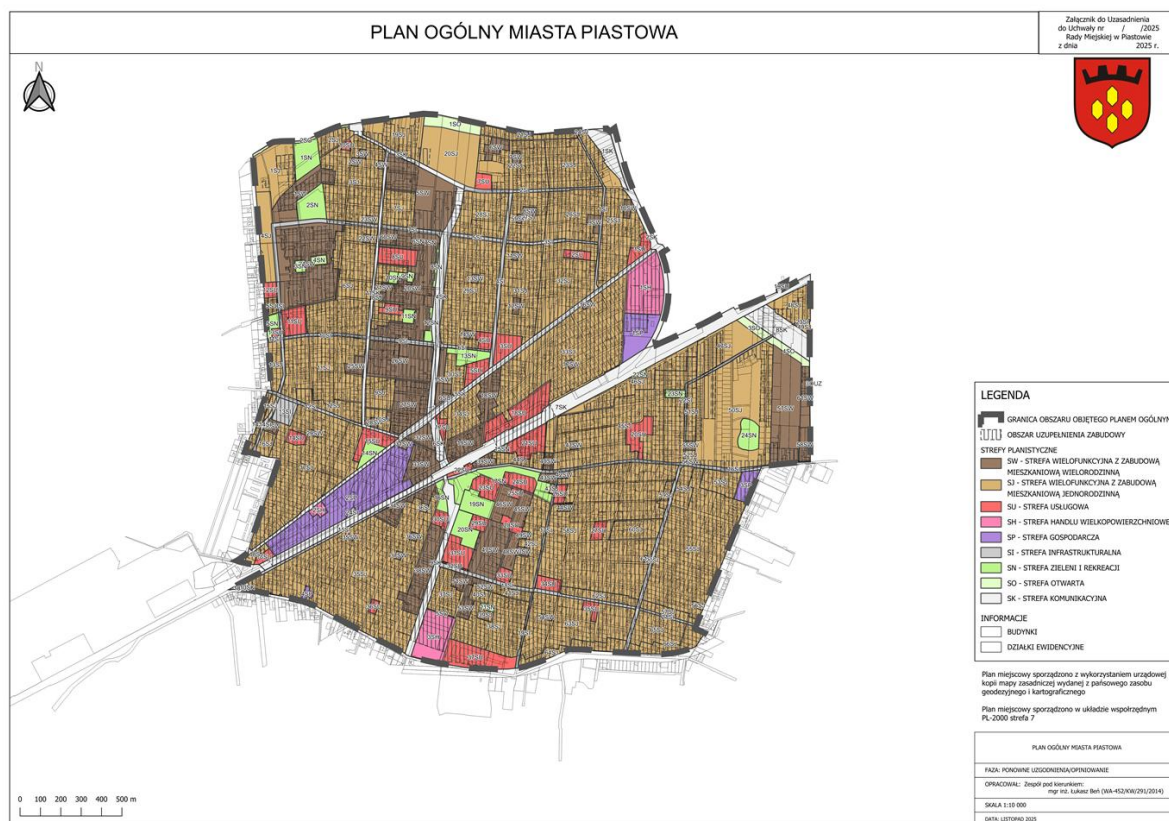
„ZAP – chłonność z rozdziału 3.8”

$ZAP_{min} = 4077 - 851 = 3226$ osób a $ZAP_{max} = 7572 - 851 = 6721$ osób

$ZAP_{min} = 3226$ osób a $ZAP_{max} = 6721$ osób

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 44,8 \text{ m}^2$ istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w przedziale od $144\,547 \text{ m}^2$ do $301\,123 \text{ m}^2$.

Zgodnie z powyższym plan ogólny zakłada 30,1123 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,



Mapa 17. Strefy planistyczne wyznaczone w POG

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

W planie ogólnym Miasta Piastowa nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ani obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy wydziela się strefy planistyczne oraz określa się gminny katalog stref planistycznych.

Obszar objęty planem ogólnym podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- | | |
|--|------|
| 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | - SW |
| 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | - SJ |
| 3) strefa usługowa | - SU |
| 4) strefa handlu wielkopowierzchniowego | - SH |
| 5) strefa gospodarcza | - SP |
| 6) strefa infrastrukturalna | - SI |
| 7) strefa zieleni i rekreacji | - SN |
| 8) strefa otwarta | - SO |
| 9) strefa komunikacyjna | - SK |

Na terenie miasta Piastowa nie wyznacza się:

- | | |
|---|------|
| 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | - SZ |
| 2) strefa produkcji rolniczej | - SR |
| 3) strefa cmentarzy | - SC |
| 4) strefa górnictwa | - SG |

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

Gminy katalog stref planistycznych przedstawia się następująco:

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
------------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	teren handlu wielkopowierzchniowego	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SW	TAK	-	TAK	-	-
2SW	TAK	-	TAK	-	-
3SW	-	-	-	-	-
4SW	-	-	-	-	-
5SW	-	-	-	-	-
6SW	TAK	-	-	-	-
7SW	TAK	-	TAK	-	-
8SW	-	-	-	-	-
9SW	TAK	-	TAK	-	-
10SW	TAK	-	-	-	-
11SW	TAK	-	TAK	-	-
12SW	TAK	-	TAK	-	-
13SW	TAK	-	TAK	-	-
14SW	TAK	-	TAK	-	-
15SW	-	-	-	-	-
16SW	-	-	-	-	-
17SW	TAK	-	TAK	-	-
18SW	TAK	-	-	-	-
19SW	TAK	-	-	-	-
20SW	TAK	-	-	-	-
21SW	TAK	-	-	-	-
22SW	TAK	-	TAK	-	-
23SW	-	-	-	-	-
24SW	TAK	-	TAK	-	-
25SW	TAK	-	-	-	-
26SW	TAK	-	TAK	-	-
27SW	TAK	-	TAK	-	-
28SW	TAK	-	TAK	-	-
29SW	TAK	-	TAK	-	-
30SW	-	-	-	-	-
31SW	TAK	-	TAK	-	-
32SW	TAK	-	-	-	-
33SW	TAK	-	TAK	-	-
34SW	-	-	-	-	-
35SW	TAK	-	TAK	-	-
36SW	TAK	-	TAK	-	-
37SW	TAK	-	TAK	-	-

38SW	-	-	-	-	-
39SW	-	-	-	-	-
40SW	-	-	-	-	-
41SW	TAK	-	-	-	-
42SW	-	-	-	-	-
43SW	-	-	-	-	-
44SW	TAK	-	TAK	-	-
45SW	TAK	-	TAK	-	-
46SW	TAK	-	TAK	-	-
47SW	TAK	-	TAK	-	-
48SW	TAK	-	TAK	-	-
49SW	TAK	-	TAK	-	-
50SW	TAK	-	TAK	-	-
51SW	-	-	-	-	-
52SW	-	-	-	-	-
53SW	-	-	-	-	-
54SW	-	-	-	-	-
55SW	TAK	-	TAK	-	-
56SW	TAK	-	TAK	-	-
57SW	-	-	-	-	-
58SW	TAK	-	-	-	-
59SW	TAK	-	TAK	-	-
60SW	TAK	-	-	-	-
61SW	TAK	-	TAK	-	-

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 61 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni 82,24 ha.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną wskazane zostały dla obszarów/terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SW	2,2	70	18	30
	2SW	2	60	14	40
	3SW	2	60	14	40
	4SW	3,5	70	18	30
	5SW	3,5	70	18	30
	6SW	2	60	14	40
	7SW	2	60	14	40
	8SW	2	60	14	40
	9SW	2	60	14	40
	10SW	2	60	14	40
	11SW	2	60	14	40
	12SW	2	60	14	40
	13SW	2	60	14	40
	14SW	2	60	14	40
	15SW	3,5	70	18	30
	16SW	2	60	14	40
	17SW	2	60	14	40

18SW	2	60	14	40
19SW	2,5	60	14	40
20SW	2,2	70	18	30
21SW	2	70	14	10
22SW	2	60	24	40
23SW	2,2	70	18	30
24SW	2,2	70	18	30
25SW	2,2	70	14	30
26SW	2,2	70	14	30
27SW	2	70	14	30
28SW	2	60	14	40
29SW	2	60	14	40
30SW	1,5	50	14	50
31SW	1,5	50	12	30
32SW	3	80	18	10
33SW	1	60	12	30
34SW	3,5	70	14	30
35SW	2	60	14	40
36SW	3,5	60	12	40
37SW	2	60	14	40
38SW	3,5	70	14	30
39SW	3,5	70	14	30
40SW	1	50	14	30
41SW	1	50	14	30
42SW	1	50	14	30
43SW	1	50	14	30
44SW	2	60	14	40
45SW	1,2	30	7	30
46SW	1,2	30	9	40
47SW	1,2	30	15	40
48SW	1,2	30	7	40
49SW	1,2	30	15	40
50SW	1,2	30	15	40
51SW	1,7	60	20	40
52SW	2	40	18	20
53SW	2	40	18	30
54SW	2,2	70	18	30
55SW	2	60	14	40
56SW	2	60	14	40
57SW	3,5	70	14	30
58SW	2	40	18	60
59SW	2	60	14	40
60SW	2,2	70	19	30
61SW	2	40	19	50

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są

kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) wyznaczono 3 strefy planistyczne (21SW, 32SW, 52SW) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. Rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SJ	-	-	-	-
2SJ	-	-	-	-
3SJ	-	-	-	-
4SJ	TAK	TAK	-	-
5SJ	TAK	-	-	-
6SJ	-	-	-	-
7SJ	-	TAK	-	-
8SJ	TAK	-	-	-
9SJ	-	-	-	-
10SJ	-	-	-	-
11SJ	-	-	-	-
12SJ	-	-	-	-
13SJ	TAK	TAK	-	-
14SJ	TAK	-	-	-
15SJ	-	TAK	-	-
16SJ	-	-	-	-
17SJ	-	-	-	-
18SJ	-	-	-	-
19SJ	-	-	-	-
20SJ	-	TAK	-	-
21SJ	-	TAK	-	TAK
22SJ	-	-	-	-
23SJ	-	-	-	-
24SJ	-	TAK	-	TAK

25SJ	-	-	-	-
26SJ	-	-	-	-
27SJ	-	-	-	-
28SJ	-	-	-	-
29SJ	-	-	-	-
30SJ	-	TAK	-	-
31SJ	-	-	-	-
32SJ	-	-	-	-
33SJ	-	TAK	-	-
34SJ	TAK	TAK	-	-
35SJ	TAK	TAK	-	-
36SJ	TAK	TAK	-	-
37SJ	-	-	-	-
38SJ	-	-	-	-
39SJ	-	-	-	-
40SJ	-	-	-	-
41SJ	-	-	-	-
42SJ	-	-	-	-
43SJ	-	-	-	-
44SJ	-	-	-	-
45SJ	-	-	-	-
46SJ	TAK	TAK	-	-
47SJ	-	-	-	-
48SJ	-	-	-	-
49SJ	-	-	-	-
50SJ	-	TAK	TAK	TAK
51SJ	-	-	-	-
52SJ	-	-	-	-
53SJ	-	-	-	-
54SJ	-	-	-	-
55SJ	-	-	-	-
56SJ	-	-	-	-
57SJ	-	-	-	-
58SJ	-	-	-	-
59SJ	-	-	-	-
60SJ	-	-	-	-
61SJ	-	-	-	-
62SJ	-	-	-	-
63SJ	-	-	-	-
64SJ	-	-	-	-
65SJ	-	-	-	-
66SJ	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SJ	1	40	12	60
	2SJ	1	40	12	60
	3SJ	1	50	12	40
	4SJ	1,2	60	12	30
	5SJ	1,2	70	12	30
	6SJ	1	50	12	40
	7SJ	1,1	60	12	30
	8SJ	1	50	12	40
	9SJ	1	60	12	40
	10SJ	1,7	60	12	40
	11SJ	1	60	12	40

12SJ	1,7	60	12	40
13SJ	1	60	12	40
14SJ	1	60	12	40
15SJ	1	70	12	30
16SJ	1	50	12	50
17SJ	1	40	12	60
18SJ	1	50	12	40
19SJ	1	55	12	45
20SJ	1,2	40	12	50
21SJ	0,6	30	12	70
22SJ	1	60	12	40
23SJ	1	40	12	40
24SJ	0,6	30	12	70
25SJ	1	40	12	40
26SJ	1	40	12	40
27SJ	1	60	12	40
28SJ	1	60	12	40
29SJ	1	50	12	40
30SJ	1	50	12	40
31SJ	1	50	12	40
32SJ	1	40	12	40
33SJ	1	50	12	40
34SJ	1	40	12	40
35SJ	3,5	60	12	40
36SJ	3,5	40	7	60
37SJ	2	60	12	30
38SJ	0,8	30	12	50
39SJ	1	40	12	40
40SJ	0,8	40	12	40
41SJ	0,9	40	12	40
42SJ	0,8	40	12	40
43SJ	0,8	30	12	40
44SJ	1	40	12	30
45SJ	0,8	40	12	40
46SJ	1	40	12	30
47SJ	1,2	40	12	50
48SJ	2,5	60	12	30
49SJ	2,5	60	12	30
50SJ	1,2	40	12	50
51SJ	0,8	40	12	40
52SJ	0,8	40	12	40
53SJ	1	40	12	30
54SJ	1	40	12	30
55SJ	0,9	30	12	40
56SJ	1	50	12	30
57SJ	0,8	30	12	50
58SJ	0,8	40	12	40
59SJ	1	40	12	30
60SJ	1	40	12	30
61SJ	1	50	12	30
62SJ	0,8	30	12	50
63SJ	0,8	30	12	50
64SJ	0,6	40	12	30
65SJ	0,8	30	12	50
66SJ	0,6	40	12	30

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 66 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o łącznej powierzchni 353,66 ha.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie miasta Piastowa. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

STREFA USŁUGOWA - SU

Profil podstawowy	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SU	-	-	-	-	-
2SU	-	TAK	TAK	-	-
3SU	-	-	-	-	-
4SU	-	-	-	-	-
5SU	-	-	-	-	-
6SU	-	-	-	-	-
7SU	-	-	-	-	-
8SU	-	TAK	-	-	-
9SU	-	-	-	-	-
10SU	-	-	-	-	-
11SU	-	-	-	-	-
12SU	-	-	TAK	-	-
13SU	-	-	-	-	-
14SU	-	TAK	TAK	-	-
15SU	-	-	-	-	-
16SU	-	-	-	-	-
17SU	-	-	-	-	-
18SU	-	-	-	-	-
19SU	-	-	-	-	-
20SU	-	-	-	-	-

21SU	-	-	-	-	-
22SU	-	-	-	-	-
23SU	-	-	-	-	-
24SU	-	-	-	-	-
25SU	-	-	-	-	-
26SU	-	-	TAK	-	-
27SU	-	-	-	-	-
28SU	-	-	-	-	-
29SU	-	-	-	-	-
30SU	-	-	-	-	-
31SU	-	-	-	-	-
32SU	-	-	-	-	-
33SU	-	-	-	-	-
34SU	-	-	-	-	-
35SU	TAK	TAK	-	TAK	-
36SU	-	-	-	-	-
37SU	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SU	1,5	70	14	30
	2SU	2,5	70	14	30
	3SU	2,5	60	16	30
	4SU	3,5	60	18	30
	5SU	2	70	25	30
	6SU	3,5	70	15	30
	7SU	2,5	70	14	30
	8SU	2,5	70	14	30
	9SU	2	70	14	30
	10SU	1,4	60	12	30
	11SU	2,5	70	16	30
	12SU	2	60	18	40
	13SU	2	70	14	30
	14SU	2	70	12	30
	15SU	2	60	12	30
	16SU	2	70	12	10
	17SU	2,5	70	16	30
	18SU	1,5	70	12	30
	19SU	1	70	12	30
	20SU	2,5	60	16	30
	21SU	1,5	60	10	30
	22SU	1	50	12	30
	23SU	2,5	60	16	20
	24SU	1	40	14	40
	25SU	1	40	12	30
	26SU	0,8	40	15	40
	27SU	1,2	40	12	30
	28SU	1,2	40	12	30
	29SU	1,5	50	12	30
	30SU	3,5	70	16	30
	31SU	2,5	60	16	30
	32SU	2	90	8	10
	33SU	1,5	50	12	30
	34SU	2,5	50	12	30
	35SU	2	60	18	30
	36SU	3,5	70	12	30

	37SU	1,5	50	16	30
--	-------------	-----	----	----	----

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 37 stref usługowych o łącznej powierzchni 31,79 ha.

Strefy usługowe wskazane zostały dla obszarów/terenów istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 3 strefy planistyczne (16SU, 23SU, 32SU) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO – SH

Profil podstawowy	teren handlu wielkopowierzchniowego teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SH	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-
2SH	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-
3SH	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SH	2,5	80	15	20
	2SH	3,9	70	12	30
	3SH	1,5	70	12	30

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 3 strefy handlu wielopowierzchniowego o łącznej powierzchni 8,7523 ha.

Strefy handlu wielopowierzchniowego wskazane zostały dla obszarów/terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 1 strefę planistyczną (1SH) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

STREFA GOSPODARCZA – SP

Profil podstawowy	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren usług	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SP	TAK	TAK	-	-
2SP	TAK	TAK	-	-
3SP	TAK	TAK	-	-
4SP	TAK	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SP	2,5	80	15	20
	2SP	2	80	22	10
	3SP	1,2	60	12	30
	4SP	3,5	70	12	30

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 4 strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 15,66 ha.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 1 strefę planistyczną (2SP) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji teren ogrodów działkowych
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren produkcji	teren zieleni urządzonej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SI	-	-	-	-	-	-
2SI	-	-	-	-	-	-
3SI	-	-	-	-	-	-
4SI	-	-	-	-	-	-
5SI	-	-	-	-	-	-
6SI	-	-	-	-	-	-
7SI	-	-	-	-	-	-
8SI	-	-	-	-	-	-
9SI	-	-	-	-	-	-
10SI	-	-	-	-	-	-

11SI	-	-	-	-	-	-
12SI	-	-	-	-	-	-
13SI	-	-	-	-	-	-
14SI	-	-	-	-	-	-
15SI	-	-	-	-	-	-
16SI	-	-	-	-	-	-
17SI	-	-	-	-	-	-
18SI	-	-	-	-	-	-
19SI	-	-	-	-	-	-
20SI	-	-	-	-	-	-
21SI	-	-	-	-	-	-
22SI	-	-	-	-	-	-
23SI	-	-	-	-	-	-
24SI	TAK	-	-	TAK	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SI	-	-	-	20
	2SI	-	-	-	20
	3SI	-	-	-	20
	4SI	-	-	-	20
	5SI	-	-	-	20
	6SI	-	-	-	20
	7SI	-	-	-	20
	8SI	-	-	-	20
	9SI	-	-	-	20
	10SI	-	-	-	20
	11SI	-	-	-	20
	12SI	-	-	-	20
	13SI	-	-	-	20
	14SI	-	-	-	20
	15SI	-	-	-	20
	16SI	-	-	-	20
	17SI	-	-	-	20
	18SI	-	-	-	20
	19SI	-	-	-	20
	20SI	-	-	-	20
	21SI	-	-	-	20
	22SI	-	-	-	20
	23SI	-	-	-	20
	24SI	-	-	-	20

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 24 strefy infrastrukturalne o łącznej powierzchni 20,70 ha.

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Strefy Infrastruktury wprowadzona także na terenach ważniejszych dróg gminnych.

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy									
	teren usług sportu i rekreacji	teren usług kultury i rozrywki	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomii	teren usług turystyki	teren usług nauki	teren usług edukacji	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu
1SN	TAK	-	-	TAK	TAK	-	-	-	TAK	-
2SN	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	TAK	-
3SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	TAK	-
6SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
7SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
9SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
11SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
12SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
13SN	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	TAK	-
14SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
15SN	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	TAK	-
16SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19SN	TAK	TAK	-	TAK	TAK	-	-	-	TAK	-
20SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	TAK	-
21SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	TAK	-
22SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
23SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	TAK	-
24SN	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-	-	TAK	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
	1SN	-	6	-	50
	2SN	-	-	-	70
	3SN	-	-	-	60
	4SN	-	-	-	70
	5SN	-	6	-	50
	6SN	-	-	-	60
	7SN	-	-	-	60
	8SN	-	-	-	60
	9SN	-	-	-	60

10SN	-	-	-	90
11SN	-	-	-	70
12SN	-	-	-	50
13SN	-	6	-	50
14SN	-	-	-	70
15SN	-	-	-	70
16SN	-	-	-	60
17SN	-	-	-	60
18SN	-	-	-	50
19SN	-	15	-	50
20SN	-	6	-	50
21SN	-	-	-	50
22SN	-	-	-	50
23SN	-	-	-	50
24SN	-	-	-	50

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 24 strefy zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 17,52 ha.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach parków, placów zabaw, terenów zieleni publicznej w mieście Piatów. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

STREFA OTWARTA – SO

Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren elektrowni wiatrowej	teren elektrowni słonecznej	teren elektrowni geotermalnej	teren elektrowni wodnej	teren biogazowni,	teren zieleni urządzonej
1SO	-	-	-	-	-	TAK
2SO	-	-	-	-	-	TAK
3SO	-	-	-	-	-	TAK
4SO	-	-	-	-	-	TAK
5SO	-	-	-	-	-	-

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 5 stref otwartych o łącznej powierzchni 4,1289 ha. Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o zieleni izolacyjnej i terenach zielonych przy cieku wodnym.

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Profil podstawowy	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy							
	teren dróg i zbiorczej	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomii	teren elektrowni wodnej teren usług turystyki	teren zieleni urządzonej	teren lasu	teren zieleni naturalnej	teren wód
1SK	TAK	-	-	-	TAK	-	TAK	TAK
2SK	TAK	-	-	-	-	-	TAK	-
3SK	TAK	-	-	-	TAK	-	TAK	-
4SK	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-
5SK	-	-	-	-	-	-	-	-
6SK	TAK	-	-	-	TAK	-	TAK	-
7SK	-	-	-	-	-	-	-	-
8SK	-	-	-	-	-	-	-	-
9SK	-	-	-	-	-	-	-	-
10SK	-	-	-	-	-	-	-	-
11SK	-	-	-	-	-	-	-	-

W granicach planu ogólnego miasta Piastowa wyznaczono 11 stref komunikacyjnych o łącznej powierzchni 42,00 ha.

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie autostrady oraz na terenach dróg zbiorczych zlokalizowanych na terenie miasta Piastowa, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego. Ponadto strefę komunikacyjną wskazano w granicach terenów przeznaczonych pod autostradę, drogę klasy zbiorczej oraz komunikacji kolejowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4.3. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY

Zgodnie z art. 13f. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach oraz 3000 m poza miastami – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

W planie ogólnym Miasta Piastowa nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

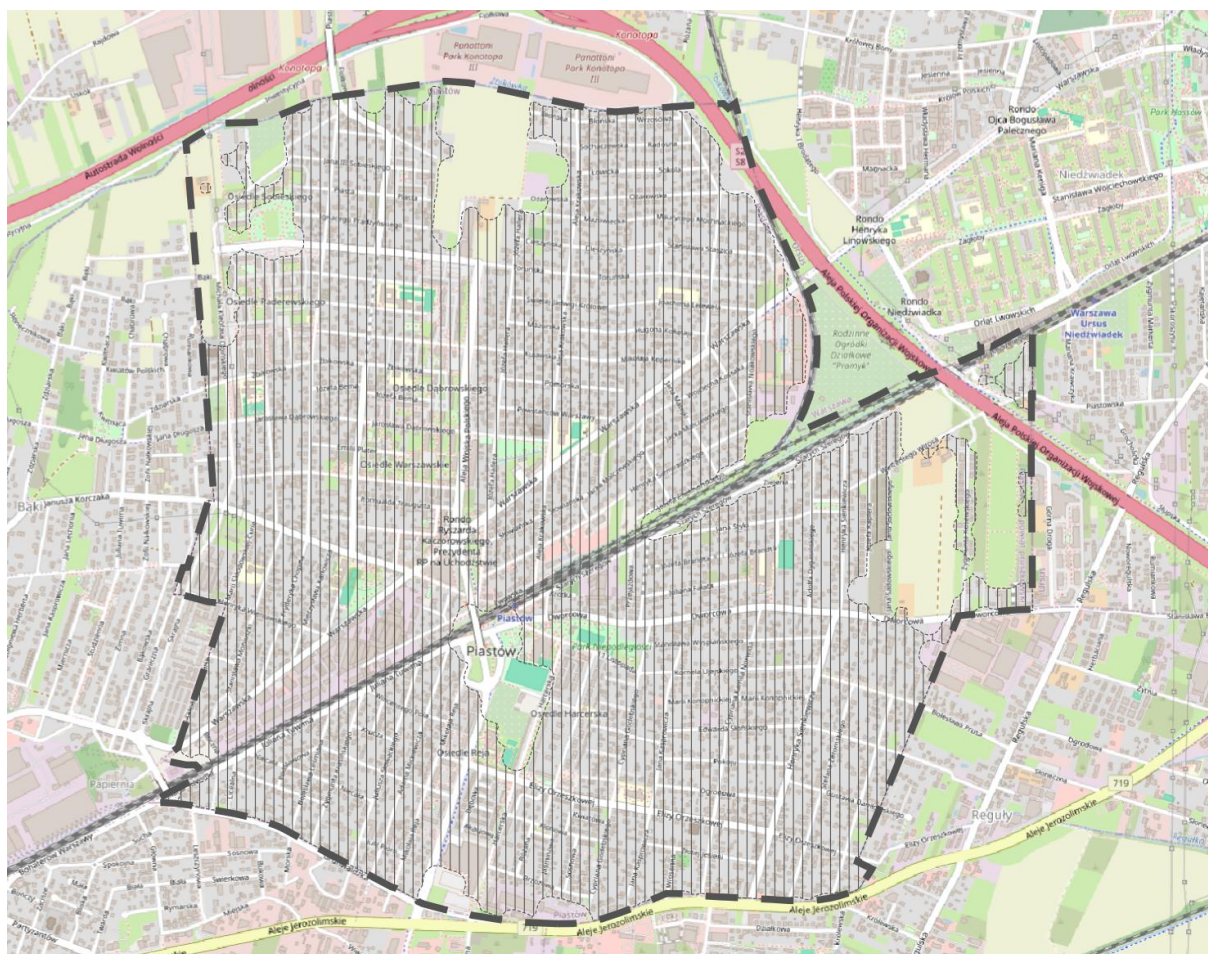
4.4. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie OUZ.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Piastów skorzystano z bazy danych z ewidencji gruntów i budynków oraz z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k (stan na 4 lutego 2025 r.). W analizie wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy kluczową rolę miała baza danych budynków wyselekcjonowana według klasyfikacji środków trwałych. Zgodnie z § 1 rozporządzenia w sprawie OUZ uwzględniono budynek o następującym symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,

- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.



Mapa 18. Obszar uzupełnienia zabudowy – dane wyjściowe

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia w sprawie OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

$$P_b = 5330860,07 \text{ m}^2 = 533,08 \text{ ha}$$

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_u = 4\,793\,788,90 \text{ m}^2 = 479,38 \text{ ha}$$

Powyższe wyliczenia zostały wygenerowane w oparciu o wtyczkę przygotowaną do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy pod nazwą APP2 do programu QGIS.

```
<Plik_OUZ>F:/PLANY OGÓLNE/m. Piastów  
<Powierzchnie>  
  <Pu>4793788.9</Pu>  
  <Pb>5330860.07</Pb>  
  <Pp>134267.79</Pp>
```

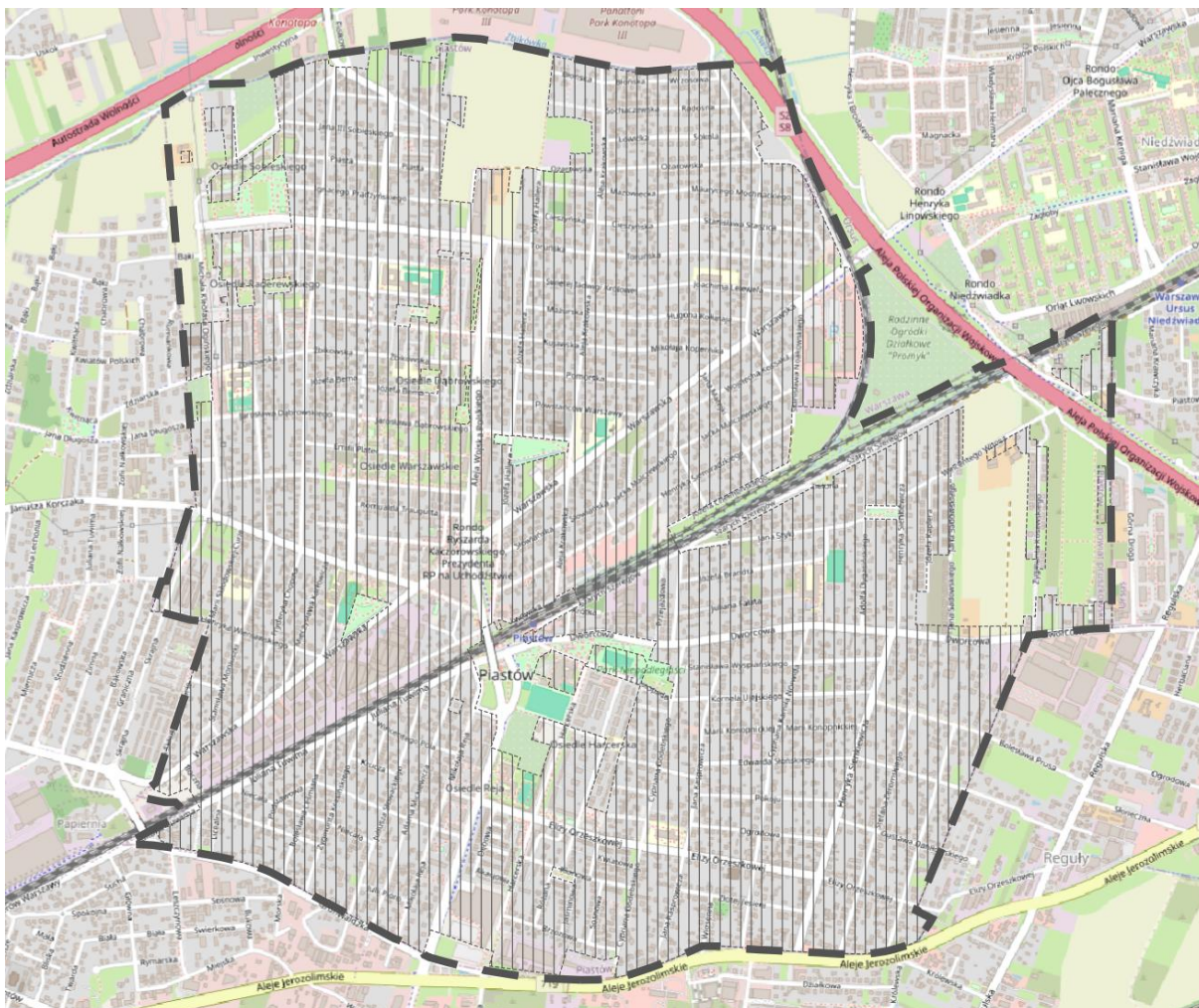
Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

$$P_p = 134\,268,02 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25 \% \times (5330860,07 \text{ m}^2 - 4793788,9 \text{ m}^2) = 134\,268,02 \text{ m}^2 = 13,4268 \text{ ha}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **59140 m²**. Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.



Mapa 18. Obszar uzupełnienia zabudowy – dane wyjściowe

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie miasta Piastowa obszary uzupełnienia zabudowy, ponieważ nie całe miasto pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Przyjęte zapisy i ustalenia planu ogólnego miasta Piastowa mają za zadanie przede wszystkim:

- zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjający powstawaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający rozlewaniu się zabudowy;
- lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług;
- ochronę zasobu przyrodniczego miasta, w szczególności terenów zieleni publicznej;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych, poprzez:
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie miasta,
 - ochronę krajobrazów,
 - ochronę obiektów zabytkowych,
- kompleksowe kształtowanie prawnych i programowych podstaw rozwoju przestrzennego miasta Piastowa.

Przyjęte w planie ogólnym miasta Piastowa rozwiązania wynikają z istniejących uwarunkowań rozwoju opisanych w powyższych rozdziałach niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Zapisy planu ogólnego miasta Piastowa są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

**Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi ekspresowej A2/S2
Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi kolejowej nr 1 oraz 447**

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie miasta Piastowa nie występują obszarowe formy ochrony przyrody. Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie miasta Piastowa występują 3 pomniki przyrody.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie miasta Piastów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzi, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Wszystkie grunty w mieście Piastów są gruntami zmeliorowanymi.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy otwartej wzdłuż cieku Żbikówka

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie miasta Piastów nie występują tereny zagrożone ruchami ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Miasta Piastowa nie występują strefy ochronne ujęć wody. Miasto Piastów jest zaopatrywany w wodę z Centralnego Wodociągu Warszawskiego oraz z lokalnych ujęć wody. Źródłem wody jest magistrala wodociągowa D 800 mm oraz D 400 mm.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Miasta Piastowa nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska oraz 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Skoncentrowanie stref planistycznych w sposób umożliwiający uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z zakresu wodociągów i kanalizacji w celu ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Piastowa nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Piastowa nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W mieście Piastów znajdują się 2 studnie oligoceńskie stanowiące ogólnodostępny punkt czerpalny zlokalizowany przy ul. J. Popiełuszki oraz przy ul. P. Wysockiego. Wody Oligoceńskie charakteryzują się: podwyższoną zawartością związków żelaza i manganu zaś pod względem bakteriologicznym nie budzą zastrzeżeń.

Obszary uzdrowisko oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Miasta Piastów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Piastów występuje:

- ❖ 5 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- ❖ 25 obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ❖ 4 obiekty i obszary wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie wniosków i zastrzeżeń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
Wprowadzenie parametrów zabudowy zgodnych ze stanem istniejącym i obowiązującymi planami miejscowymi.

Nie wskazywanie OUZ na terenach objętych formami ochrony

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w na obszarze miasta Piastowa są tereny kolejowe. Brak jest podstaw prawnych i danych merytorycznych dla wyznaczenia stref ochronnych tych obszarów w niniejszym planie ogólnym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania występuje:

- ❖ wzdłuż odcinka drogi krajowej nr S2, A2 oraz węzeł Konotopa powodując nadmierny hałas samochodowy;
- ❖ wzdłuż linii kolejowej po obu stronach powodując nadmierny hałas kolejowy;
- ❖ wzdłuż linii elektroenergetycznej 220kV oraz 110 kV;
- ❖ w strefie oddziaływania Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi ekspresowej A2/S2

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Piastowa nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W „Programie rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+” na podstawie szczegółowej analizy zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz funkcjonalno-przestrzennej przeprowadzonej w podziale na pięć obszarów wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji miasta.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie stref planistycznych w obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji wynikających z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz polityki przestrzennej gminy, dążącej do poprawy życia mieszkańców

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwale nr 49/24 z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie programu ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa mazowieckiego nie ustanowił na terenie województwa mazowieckiego obszarów cichych.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie miasta Piastowa jest niewielka, ponieważ wynosi zaledwie 42,7471 ha co zawiera niecałe 7,41% powierzchni całego miasta. Grunty rolne chronione to głównie grunty rolne klasy II, RIIIa, RIIIb, oraz łąki klasy III i występują w północnej i wschodniej części obszaru miasta.

Na terenie miasta Piastowa nie występują grunty leśne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Na terenach niezagospodarowanych w wyznaczonych strefach zwiększono powierzchnię biologicznie czynną

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Piastowa występuje jeden zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jakim jest Zakłady Akumulatorowe „ZAP Sznajder Batterien S.A. przy ul. Warszawskiej 47, 05-820 Piastów.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Na wskazanym terenie wprowadzono strefę gospodarczą (SP) zgodną z obecnym zagospodarowaniem przy uwzględnieniu parametrów obowiązującego planu miejscowego oraz najbliższego otoczenia.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta Piastowa ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W niniejszym uzasadnieniu w rozdziale 3.3 opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego miasta Piastowa uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy usługowej i strefy zieleni i rekreacji dla obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie miasta

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla drogi krajowej oraz dróg powiatowych

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej nr 1 oraz 447

Wprowadzenie strefy infrastrukturalnej dla obiektów infrastruktury technicznej (takich jak: Stacja elektroenergetyczna „Piastów” (110/15kV Główny Punktu Zasilającego) lub wprowadzenie strefy, której profile umożliwiają lokalizację obiektów infrastruktury technicznej

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Na terenie Miasta Piastowa nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, występują natomiast 4 krajobrazy zdiagnozowane.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego miasta Piastowa zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy otwartej wzdłuż cieku wodnego Żbikówka

Wprowadzenie stref zieleni i rekreacji na terenie obecnych skwerów/parków

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego miasta Piastowa wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Mieście Piastów wynosi 5 925 osób. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i

wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wyznaczenie stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy, obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach pozwalających na wyznaczenie strefy mieszkaniowej uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM
OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
- STREFY PLANISTYCZNE
- SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
 - SU - STREFA USŁUGOWA
 - SH - STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
 - SP - STREFA GOSPODARCZA
 - SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
 - SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI
 - SO - STREFA OTWARTA
 - SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

- INFORMACJE
- BUDYNKI
 - DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Plan ogólny sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan ogólny sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

PLAN OGÓLNY MIASTA PIASTOWA

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Łukasz Beń (WA-152/KW/291/2014)

SKALA 1:5 000

DATA: GRUDZIEŃ 2025



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM
- OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
- STREFY PLANISTYCZNE
- SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
 - SU - STREFA USŁUGOWA
 - SH - STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
 - SP - STREFA GOSPODARCZA
 - SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA
 - SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI
 - SO - STREFA OTWARTA
 - SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

INFORMACJE

- BUDYNKI
- DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Plan ogólny sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan ogólny sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

LEGENDA

- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU, WKZ, GKZ
- ZESPÓŁ BUDOWLANY
- DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- ZABYTEK RUCHOMY - LOKOMOTYWA PAROWA TY2-220
- POMNIK PRZYRODY
- GRUNTY KLAS CHRONIONYCH (II-III)

0 100 200 300 400 500 m