

**UZASADNIENIE WNIOSKU O UCHWALENIE  
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA CZĘŚCI TERENU W OBRĘBIE  
EWIDENCYJNYM PÓLKO PGR – ETAP I W GMINIE PIASECZNO**

**Wstęp**

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno dotyczy terenu, na którym planowana jest realizacja osiedla złożonego z zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wraz z usługami oraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w obrębie Pólko PGR w gminie Piaseczno.

W celu umożliwienia wykorzystania w pełnym zakresie potencjału inwestycyjnego działek z obrębu 0031, na których planowane jest w/w zamierzenie inwestycyjne wnosimy o:

1. uwzględnienie w projekcie planu możliwości realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z zaprezentowaną poniżej koncepcją,
2. wprowadzenie modyfikacji ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wszystkich parametrów urbanistycznych odpowiadającym tym ustalonym w Studium, które pozwolą na zwiększenie intensyfikacji zabudowy na terenie objętym wnioskiem.

**Rozpoczęcie procedury planistycznej związanej z wnioskowanym planem nie wymaga poprzedzenia jej zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1366/LII/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 11 lipca 2006r., ze zmianami, (w wersji ujednoliconej - uchwałą nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014r.).**

Wnioskowana zmiana dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego dla przedmiotowych działek nie będzie stanowić kolizji dla istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu tej części gminy Piaseczno i w ich najbliższym sąsiedztwie, oraz nie wpłynie znacząco na zmiany w środowisku.

**Pozwoli ona na dopełnienie dwóch wiodących funkcji: mieszkaniowej i usługowej w obrębie PGR Pólko.**

Na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 818/XXXVI/2001 z dnia 28 lutego 2001 r., który przeznaczają wskazane tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności MN, usług U i sieć dróg dojazdowych KUD. Obszar ten usytuowany wzdłuż linii północ – południe, o lekko opadającym w stronę rzeki ukształtowaniu terenu, charakteryzuje się wydłużonym kształtem. Od zachodu graniczy on z rzeką Jeziorką, od wschodu zaś z ulicą Sielską i dalej z terenami zabudowywanymi domami jednorodzinnymi. Od północy zamyka go ulica Starochylicka, a w południowym sąsiedztwie dominuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Doskonała infrastruktura drogowa wraz z sąsiedztwem sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowo-kanalizacyjnych i gazowych predestynuje ten teren do stworzenia nowoczesnej i wygodnej do życia dla mieszkańców „zielonej” dzielnicy Piaseczna.

Teren posiada potencjał na wykreowanie zrównoważonego osiedla mieszkaniowego z dużym obszarem zielonym spiętym ogólnodostępnymi ścieżkami pieszymi i rowerowymi przenikającymi przez poszczególne kwartały zabudowy.

Uzupełnienie zagospodarowania terenu o lokalne centrum z usługami i handlem, gastronomią placami publicznymi integrującymi lokalną społeczność, spowoduje ograniczenie konieczności korzystania przez mieszkańców z indywidualnej komunikacji samochodowej (idea miasta 15 minutowego).

Aktualna sytuacja planistyczna **nie umożliwia** w pełnym zakresie realizacji zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z intencją Wnioskodawcy, jakim jest m.in. budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnie większej intensywności oraz zabudowy usługowej.

Aktualne podziały ewidencyjne nie pozwalają na optymalne wykorzystanie terenu, w szczególności dotyczy to wydzielonego w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego w południowej części obszaru objętego sporządzeniem planu. **Zmiana układu funkcjonalnego** – korekta przebiegu dróg i granic terenów zabudowy – pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie terenu objętego wnioskiem o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno.

### **Koncepcja zagospodarowania terenu**

Obszar inwestycji zlokalizowany jest w obrębie wielofunkcyjnego terenu mieszkaniowo-usługowego w pobliżu drogi o znaczeniu ponadlokalnym, gdzie zasadnym jest uzupełnienie jego struktury o funkcje związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną czy usługową.

Zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu inwestorzy planują wykorzystanie przedmiotowych nieruchomości na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie

osiedla mieszkaniowego realizowanego etapowo. Osiedle będzie obsługiwane poprzez układ wewnętrznych dróg osiedlowych. Dostęp do drogi publicznej - ulicy Sielskiej zostanie zapewniony poprzez realizację drogi zlokalizowanej na działkach ew. nr 44, 47 i 53.

Z punktu widzenia możliwości rozwoju tego terenu rozbudowa układu dróg publicznych zaproponowana przez inwestorów, uzupełniona o projektowany układ dróg osiedlowych, wpłynie na podniesienie jakości przestrzeni zamieszkania na tym terenie.

Wizualizacje założenia urbanistycznego obszaru wnioskowanego ZPi:











**Opracowanie: PDV Architekci & Studio DWA**



## **Podsumowanie**

Z punktu widzenia rozwoju urbanistycznego tej części gminy Piaseczno wydaje się zasadnym, aby dla tych terenów wystąpić z wnioskiem o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno.

Uchwalenie w/w planu na przedmiotowym terenie pozwoli na włączenie terenów strefy oddziaływania linii wysokich napięć do strefy zainwestowania.

Ponadto korzystnie wpłynie na racjonalne i efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez uzupełnianie już istniejących terenów inwestycyjnych i utrzymanie ich zwartych struktur. Ograniczy także konieczność realizowania przez gminę rozległych rozwiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych (ponoszenia nieuzasadnionych nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury drogowej i technicznej), co służy względem przestrzennym oraz ekonomicznym.

W dobie po pandemii COVID-19 realizacja proponowanej formy zabudowy pozwoli na większą swobodę i dopasowanie budynków oraz na przeorganizowanie ich funkcjonalności w taki sposób, aby odpowiadały aktualnym potrzebom społecznym. Umożliwione zostanie wprowadzenie dodatkowych funkcji, np. przestrzeni wspólnej służącej integracji mieszkańców coraz częściej pracujących z domu (pozytywnie wpływającą na poprawę relacji sąsiedzkich), czy realizacja przydomowych przestrzeni coworkingowych, oferujących przyjazne miejsca pracy w bezpośrednim sąsiedztwie własnego mieszkania.

Dzisiaj, korzystając z dostępnych technologii takich jak np. wideo komunikatory, tłumaczenia w czasie rzeczywistym online, czas i miejsce przestają mieć znaczenie, a praca zdalna (tzw. home office) będzie zapewne zdrowsza dla ciała i umysłu, jak również przyjemniejsza i bardziej efektywna. Poszukiwanie bezpieczniejszego, bardziej prywatnego otoczenia, sprawi, że rodziny z dziećmi i osoby szczególnie narażone na pandemię niektórych zamieniać będą w swoje mieszkania w mieście na dom z ogródkiem na przedmieściu.

Warto przy tym zauważyć, że z miejscem uchodzącym za ładne, z nową zabudową wpisującą się w otoczenie w sposób harmonijny architektonicznie i urbanistycznie, społeczeństwo chętniej się utożsamia, łatwiej będzie tam ściągnąć nowych mieszkańców.

Pandemia COVID-19 wpłynęła na pogorszenie koniunktury gospodarczej. Dochody podatkowe będące podstawowym źródłem finansowania zadań publicznych zmniejszyły się, co nie pozostało bez znaczenia na funkcjonowanie gminy. Wykonywanie zadań publicznych jest uwarunkowane przez dostępność środków publicznych, uzyskiwanych przede wszystkim z podatków płaconych przez gospodarstwa domowe i przedsiębiorstwa.

Zatem umożliwienie zamieszkania większej liczbie ludzi na analizowanym terenie w tej części gminy Piaseczno, przełoży się na wzrost liczby mieszkańców (wzrost liczby meldunków), a tym samym na wzmocnienie zaplecza finansowego i umożliwienie realizacji

różnorodnych wydatków budżetowych w ramach szerokiego katalogu zadań publicznych wykonywanych przez gminę, poprzez powiększenie części głównych dochodów do budżetu.

Planowane zagospodarowanie w pełni wpisuje się w zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte kierunki rozwoju funkcji tego terenu.

Zmiana parametrów zabudowy wynika z konieczności dostosowania ich do obecnych standardów planistycznych, w tym zmian przepisów. Wielkości działek natomiast powinny być dostosowane do realnych parametrów osiedla i istniejącego sąsiedztwa.