

UZASADNIENIE UCHWAŁY

Zintegrowany plan inwestycyjny dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno sporządzony został jako załącznik do wniosku z dnia 19.06.2024 r. firmy Oakland Park LUMINOR sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie i dalej procedowany jest na podstawie uchwały Nr Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – Etap I w Gminie Piaseczno.

Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz U z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego uchwalanym przez radę gminy na wniosek złożony za pośrednictwem burmistrza. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W przedmiotowym zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycją główną będzie: realizacja osiedla domów jednorodzinnych na obszarach od 1MNW do 4MNW wraz z układem dróg wewnętrznych: 1KR i 2KR oraz realizacja centrum usługowo-handlowego 1U, uzupełniającego zabudowę mieszkaniową, natomiast inwestycją uzupełniającą będzie realizacja drogi 1KDD zapewniającej obsługę komunikacyjną powyższych terenów.

W Piasecznie obowiązują ustalenia 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 ujednocionej uchwałą nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014r.). Obszar projektowanego ZPI znajduje się w strefie C – „strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych”, obszaru planistycznego C-1 „Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie dróg krajowej nr 79 oraz wojewódzkiej 722”. Dla całości obszaru ustalono przeznaczenie pod mieszkalnictwo jednorodzinne MN; ponadto, dla północnej i wschodniej części dopuszczono realizację usług w ramach struktur mieszkaniowych. Występują również liniowe obiekty infrastruktury technicznej oraz związane z nimi ograniczenia zabudowy: na południu gazociąg wysokiego ciśnienia a na północy napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV. Wprowadzają one ograniczenia zabudowy, w tym zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wytyczną tą uwzględniono w trakcie projektowania terenów funkcjonalnych i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 818/XXXVI/2001 z dnia 28 lutego 2001 r., który przewiduje 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).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 -4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju:
 - a) sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to zintegrowany plan inwestycyjny nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,
 - c) potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały spełnione poprzez zachowanie obecnie obowiązujących ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem pojedynczych zmian koniecznych do rozwoju obszaru; zintegrowany plan inwestycyjny nie wprowadza nowych terenów funkcjonalnych, które mogłyby znacząco wpłynąć na najbliższe otoczenie;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje szereg ograniczeń określonych w przepisach odrębnych; oprócz WOChK w granicach zintegrowanego planu inwestycyjnego nie występują inne obiekty i/lub obszary objęte ochroną przyrody,
 - d) na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego ostatecznie uchwałą Nr 818/XXXVI/2001 z dnia 28 lutego 2001 r., decyzją Nr.tr.051/602-140/00 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.05.2000r.;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których zintegrowany plan inwestycyjny ustalałby konieczność ochrony, sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym zintegrowanym planie inwestycyjnym wydzielono sieć dróg celem przygotowania terenu pod realizację osiedla mieszkaniowego; ponadto, w/w plan aktualizuje zagospodarowanie terenu zgodnie z obecnym stanem użytkowania;
 - 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
 - 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;

w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w w/w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa dróg publicznych, czy infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym odbyło się w ramach konsultacji społecznych nad jego projektem;
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze w/w planu wprowadza się zakaz realizacji mogących negatywnie wpłynąć na środowisko lub zdrowie ludzkie;
- 15) uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni publicznej i rozwoju produkcji rolniczej – w/w plan uwzględnia obecną formę zagospodarowania i użytkowania terenu, dlatego nie obejmuje rozwoju produkcji rolniczej.

Plan został sporządzony w zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwzględnieniem uniwersalnego projektowania.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W analizie stwierdzono, iż **„Działaniami planistycznymi należy objąć zmianę (wymianę) obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie sporządzanych jeszcze na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Plany te**

pozbawione są szeregu ustaleń, które obecnie – według przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. są obligatoryjne. Funkcjonowanie aktualnie tych planów należy traktować jako sytuację wymuszoną. W najbliższej perspektywie zmiany planów powstałych na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. staną się coraz bardziej uzasadnione”.

Opracowanie w/w Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości jej rozwoju. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem jego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w wyniku realizacji ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno należy się spodziewać wpływów do budżetu z tytułu podatków od gruntów i budynków. W/w Plan nie wprowadza obciążeń dla Gminy związanych z rozbudową infrastruktury technicznej ani budową dróg publicznych.

Realizacja Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno nie wpłynie na wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Obszar objęty w/w projektem stanowi teren, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady „Pólko” przyjęty uchwałą Nr 818/XXXVI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 lutego 2001 r. o zbieżnych funkcjach i zasadach zagospodarowania z procedowanym projektem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Dlatego też nie przewiduje się zwiększenia dochodów gminy z tytułu jego uchwalenia. Uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przyniesie natomiast gminie wymierne korzyści. **Wszelkie zobowiązania Inwestora wobec gminy zawarte są w umowie URBANISTYCZNEJ zawartej w Piasecznie w dniu 2024 r. pomiędzy Miastem i Gminą Piaseczno a Inwestorem, czyli firmą Oakland Park LUMINOR sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.**

Burmistrz przeprowadził z inwestorem, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz zawarł umowę urbanistyczną.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Takie projektowanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Procedura zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno stanowiący załącznik do umowy, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Piasecznie do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.