

**UCHWAŁA NR 111/IX/2024  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 18 września 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I.**

Na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), na wniosek firmy Oakland Park LUMINOR sp. z o.o. sp. k., uchwała się co następuje:

**§ 1.**

1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt załączony został do wniosku Oakland Park LUMINOR sp. z o.o. sp. k., ul. Zajączka 5, 00-351 Warszawa, z dnia 19 czerwca 2024 r., reprezentowanym przez Pana Ryszarda Struzika.
2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym zostały określone na załączniku graficznym w skali 1:1000, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

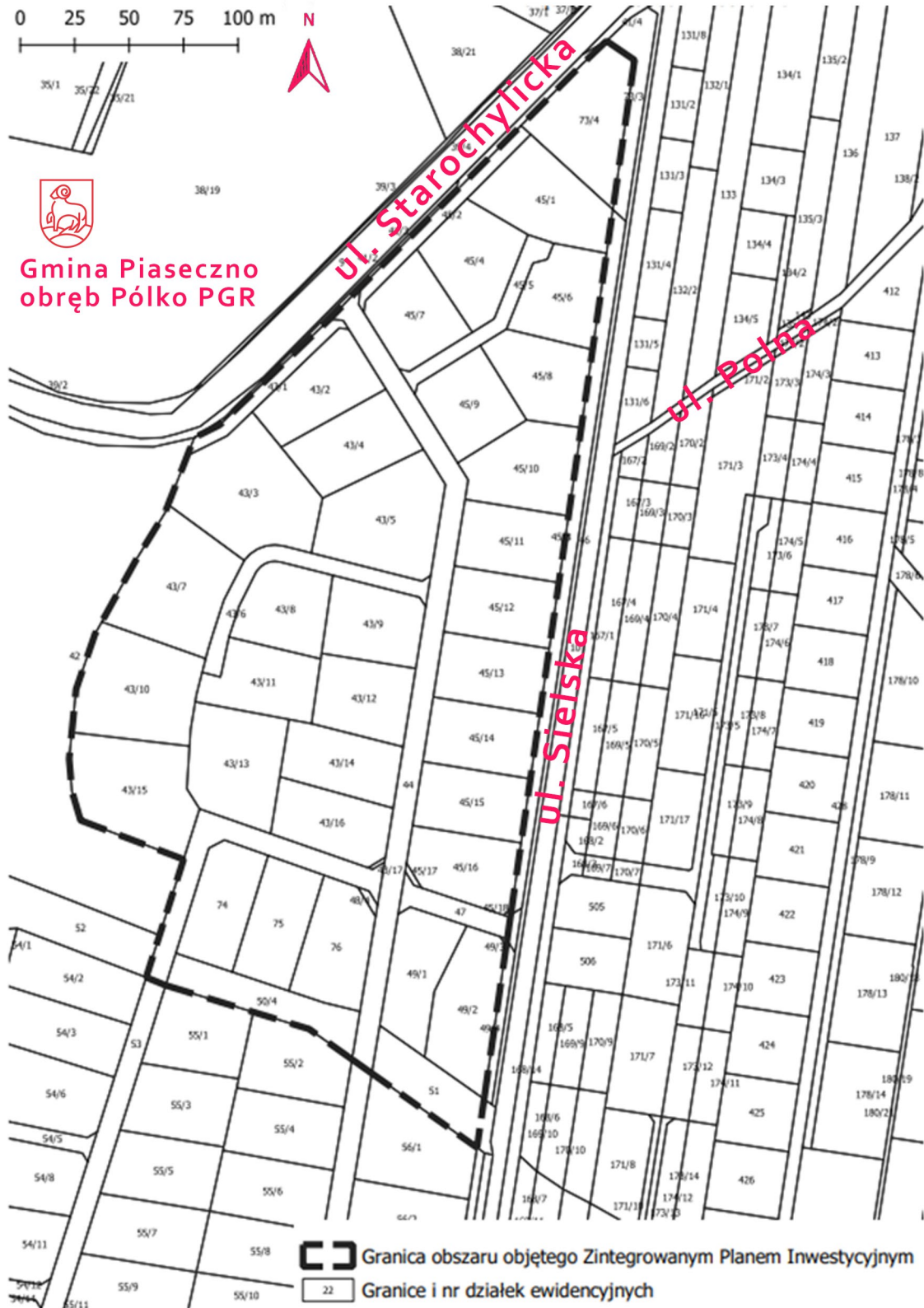
**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr Katarzyna Wypych**

Załącznik do uchwały Nr 111/IX/2024  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 18 września 2024 r.



## UZASADNIENIE

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) jest szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez Radę Gminy, na wniosek inwestora, składany za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała wyrażająca zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I rozpoczyna procedurę planistyczną w oparciu o art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie przygotowanego ZPI dla terenu, gdzie obowiązuje już MPZP, powoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego, ale jedynie dla części w zakresie, której uchwała się ZPI. W dniu 19 czerwca 2024 r. złożony został wniosek firmy Oakland Park LUMINOR sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęcza 5, 00-351 Warszawa, reprezentowanym przez Pana Ryszarda Struzika (uzupełniony 5 lipca 2024 r.). We wniosku określono zakres inwestycji głównej oraz inwestycję uzupełniającą realizowaną przez inwestora na rzecz Gminy.

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 w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z usługami oraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

W celu umożliwienia wykorzystania w pełnym zakresie potencjału inwestycyjnego działek z obrębu Pólko, na których planowane jest ww. zamierzenie, inwestor wnosi o:

- a) zmiany ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy i parametrów urbanistycznych zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- b) korektę przebiegu dróg i granic terenów funkcjonalnych, w szczególności powiększenie terenu usługowego.

**Rozwiązania planistyczne zawarte w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r.**

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 818/XXXVI/2001 z dnia 28 lutego 2001 r., który przewiduje wskazany obszar jako teren 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. Dostępna infrastruktura drogowa wraz z sąsiedztwem sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowo-kanalizacyjnych i gazowych predestynuje teren do stworzenia nowej dzielnicy Piaseczna.

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, co jest zbieżne z polityką przestrzenną Gminy Piaseczno.

Projektowane osiedle będzie obsługiwane poprzez układ dróg wewnętrznych. Dostęp do drogi publicznej - ulicy Sielskiej zostanie zapewniony poprzez realizację drogi publicznej zlokalizowanej na działkach ew. nr 44, 47 i 53. Droga ma stanowić inwestycję uzupełniającą. Ma być zrealizowana przez Wnioskodawcę na własnych działkach i przekazana nieodpłatnie gminie.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 Uchwały o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. W trakcie procedury uchwalenia ZPI odbędą się negocjacje z udziałem przedstawiciela Rady Miejskiej w Piasecznie a następnie zostanie zawarta umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego regulująca wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z jego przyjęciem (w szczególności dotyczące realizacji przez Wnioskodawcę inwestycji uzupełniających). Jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do umowy.