

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części wsi Głusków w rejonie ulicy Rybnej.

I. Informacje o obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego

Prace nad zintegrowanym planem inwestycyjnym zainicjowano uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 400/XXIV/2025 z dnia 24 września 2025 roku.

1. Podstawa formalno-prawna

Prace dotyczące sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla terenu w rejonie ulicy Rybnej, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130) zwanej dalej u.p.i.z.p. Wnioskodawca zgodnie z treścią art. 37eb ust. 1 u.p.i.z.p. do wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w art. 37ea ust. 1 u.p.i.z.p. składa wniosek o sporządzenie w/w planu zawierający tego projekt. Wniosek stanowi podstawę dla uchwały rady gminy w sprawie podjęcia prac nad planem, której przyjęcie jednocześnie oznacza uzyskanie zgody na prowadzenie negocjacji, o których mowa w art. 37ec. ust. 1. Zgodnie z art. 37ea ust. 3 u.p.i.z.p. ZPI jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek o jego sporządzenie musi spełnić wymagania, o których mowa w art. 37 eb ust. 1 – 2 u.p.i.z.p. W uzasadnieniu zawarto informacje wynikające z ustawy, w tym wskazano, że iż procedowany ZPI nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, uchwalonego uchwałą nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r., stanowiącego zmianę Studium przyjętego uchwałą nr 1151/XXXIX/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 września 2009 r. oraz uchwałą nr 236/VII/95 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 1995 roku (dalej Studium).

Zgodnie z art. 64 ust. 2 oraz art. 65 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. u.p.i.z.p. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie (nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.),

2. Cel opracowania planu

Celem opracowania ZPI dla fragmentu wsi Głusków jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie warunków i sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu z uwzględnieniem

ochrony walorów krajobrazowych i środowiskowych terenu a także umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 37ea ust.1 u.p.i.z.p. ZPI opracowuje się dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej. Katalog dopuszczonych inwestycji uzupełniających określony jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla ZPI obejmującym fragment wsi Głosków, zgodnie z granicami określonymi uchwałą inicjującej procedurę, inwestycję główną stanowi zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami infrastruktury technicznej i terenami komunikacji, terenami rolnymi i terenami zieleni naturalnej. Inwestycję uzupełniającą stanowią tereny zieleni urządzonej (zieleń publiczna) oznaczone w planie symbolami ZP, służące obsłudze i powiązane z inwestycją główną.

3. Lokalizacja obszaru opracowania

Obszar objęty ZPI obejmuje działki nr 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30 oraz 15/1 i części działek nr 8/2, 8/3 z obrębu 012. Łącznie jest to obszar o powierzchni 45920 m², położony w granicach wsi Głosków. Granice ZPI określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały. Obszar objęty planem dotyczy nieruchomości we własności prywatnej oraz gminnej.

Obszar ZPI graniczy od północy i zachodu ze wsią Wola Gołkowska, terenami leśnymi i historycznym cmentarzem wojennym. Południową granicę opracowania wyznacza droga gruntowa oraz tereny zieleni otaczające rzekę Głoskówkę i Stawy Głosków. Od północnego wschodu granice planu wyznacza istniejąca droga polna wraz z aleją lipową stanowiącą element historycznego założenia parkowego przy dawnym folwarku.

4. Stan planistyczny

Na obszarze objętym ZPI nie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla części działek objętych ZPI zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające lokalizację osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dla działek objętych ZPI nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

5. Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno

W obowiązującym Studium obszar objęty ZPI został zdefiniowany jako teren „ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (strefa B), w tym „strefy ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych

oraz terenów użytków rolnych” obejmującej m.in. granice obrębu geodezyjnego Głusków PGR (strefa B-5). Obszar objęty ZPI jest wskazany jako „tereny mieszkalnictwa jednorodzinne – MN”. Według zapisów Studium na terenie strefy B-5, MN w zakresie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie formę budynków wolnostojących z dopuszczeniem budynków typu „bliźniak”.

W Studium wskazano obowiązek zapewnienia 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny. W Studium określony jest także wymóg ograniczenia intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów tworzących system przyrodniczy.

Szczegółowe ustalenia dla strefy B-5, w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej obejmują:

1. maksymalną wysokości zabudowy – 11 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
2. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

Obszar jest także położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), utworzonego 29 sierpnia 1997 r na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 43 poz. 149 z późn. zm.). W Studium wyznaczono obszary dopuszczenia zabudowy na terenie WOChK wraz z wynikającymi z tego uwarunkowania ograniczeniami w parametrach zabudowy. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są pomniki przyrody (lipy drobnolistne – *tilia cordata*) wraz ze strefami ochronnymi.

Ustalenia ZPI są zgodne z określonymi wymaganiami zawartymi w Studium.

W obszarze objętym ZPI jest zlokalizowana unieczynniona, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV, której likwidację (na fragmencie zlokalizowanym poza obszarem planu) rozpoczęto w grudniu 2025r. Zgodnie z deklaracją zarządcy (PGE Dystrybucja S.A z dnia 2 września 2025 roku), cała linia ma zostać zlikwidowana do 30.04.2026 roku. W Studium określono wymagania dotyczące kształtowania stref ochronnych wzdłuż linii i wokół urządzeń elektroenergetycznych (rozdział VI.4.3.) W związku z rozpoczętą likwidacją linii wymogi zachowania stref ochronnych nie zostały wprowadzone do ustaleń ZPI, linię w trakcie demontażu oznaczono jako „linia napowietrzna 110kV do likwidacji”.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 1) u.p.i.z.p.)

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust 2 pkt 1) u.p.i.z.p.)

Wymagania te zrealizowano w ZPI poprzez określenie sposobu przeznaczenia terenów wraz z zasadami ich zagospodarowania. Głównym założeniem funkcjonalno-kompozycyjnym jest rozmieszczenie ekstensywnego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wokół zachowanych fragmentów terenów rolnych, utworzenia centralnie położonego obszaru zieleni urządzonej (strefa rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnym – zielen publiczna), tworzących wewnętrzną, niezabudowaną, otwartą przestrzeń wraz z układem przejść umożliwiających swobodny dostęp pieszy do zespołu. Dla realizacji przyjętych założeń kompozycyjnych ustalano następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiające realizację ekstensywnego zespołu zabudowy,
- 2) **ZN** – tereny zieleni naturalnej obejmujące tereny zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego przy północno - zachodniej granicy terenu,
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej w środkowej części terenu oraz fragment alei lipowej w północno-wschodniej części terenu,
- 4) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy obejmujące grunty w środkowej części terenu i wąskiego pasa wzdłuż drogi wewnętrznej, wraz z terenami zieleni tworzące zwartą enklawę, wokół której ulokowano tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 5) **I** – tereny infrastruktury przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń służących wyposażeniu zespołu zabudowy w niezbędne media,
- 6) **KDL** – tereny komunikacji drogowej publicznej – fragment istniejącej ulicy Rybnej (droga lokalna), dalej ulicy Lecha Abramowicza,
- 7) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – odcinki dróg łączące istniejące drogi publiczne z układem dróg wewnętrznych na obszarze planu,
- 8) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnątrz zespołu,
- 9) **KPP** – tereny komunikacji pieszej, odcinki czterech ciągów pieszych umożliwiających swobodny ruch pieszy w obszarze objętym planem, zabezpieczający dostęp do terenów zieleni, a także umożliwiające przemieszczanie się małych zwierząt.

Kształtowaniu ładu przestrzennego służą ponadto m.in. wyznaczone w ZPI nieprzekraczalne linie zabudowy, przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym maksymalna i minimalna nadziemną intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, rodzaje i spadki dachów, zasady podziału terenu na działki budowlane.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust 2 pkt. 1 a) u.p.i.z.p.)

Planowana zabudowa będzie realizowana na dawnych terenach rolniczych, które nie były zabudowane ani wykorzystywane jako pola uprawne. W ustaleniach ZPI dopuszczono zmianę przeznaczenia części terenu (z wyłączeniem gruntów rolnych objętych ochroną) i przeznaczenie go pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, zgodnie z kierunkami rozwoju przyjętymi w Studium, uwzględniając istniejące ukształtowanie terenu, wartościowe elementy krajobrazu oraz możliwości wyposażenia w podstawowe elementy infrastruktury inżynierskiej i transportowej. Zabudowa dopuszczona do realizacji na mocy ZPI ma charakter ekstensywny, z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej a także z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym. Teren jest zlokalizowany w granicach obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy oraz w graniach korytarza ekologicznego w graniach WOChK. Zabudowa dopuszczona do realizacji na mocy ustaleń ZPI spełnia wymogi Studium w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ZPI zapisano wymagania dotyczące ochrony formy krajobrazowej alei lipowej (ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków) jako terenów zieleni urządzonej. Do ochrony wskazano drzewa - pomniki przyrody. Grunty rolne klas III zostały ujęte w ZPI jako obszary rolne z wyłączeniem zabudowy. Istniejące rowy melioracyjne w obszarze zieleni naturalnej zostały wskazane jako elementy do zachowania.

3. Potrzeby związane z walorami architektonicznymi i krajobrazowymi (art. 1 ust. 2 pkt 2) u.p.i.z.p.)

W ZPI ujęto parametry zabudowy pozwalające na realizację wyłącznie zabudowy jednorodzinnej, o wysokości do 11 m, sytuowanej na większych działkach budowlanych. Zgodnie z wymaganiami Studium planowana zabudowa ma mieć charakter ekstensywny tzn. ma przyjąć formę osiedla o rozproszonym charakterze zabudowy. Przyjęty układ budynków odpowiada podmiejskiej charakterystyce zabudowy, realizowanej w otoczeniu Piaseczna.

W zakresie ochrony krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące ochrony alei lipowej stanowiącej element dawnego założenia parkowego towarzyszącego XIX wiecznemu folwarkowi. W środkowej części zespołu zabudowy w ZPI przyjęto teren zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym z kilkoma połączeniami pieszymi umożliwiającymi dostęp do tego terenu a także terenów komunikacji wewnętrznej i terenów zewnętrznych.

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochroną gruntów rolnych i leśnych, ochroną złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 2 ust. 2) pkt 3) lit. a) – d) u.p.i.z.p.)

Na terenie objętym ZPI występują grunty rolne klas III. W ZPI nie jest planowana zmiana ich przeznaczenia i pozostają one objęte ochroną jako grunty rolne z zakazem lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem budowy podziemnej infrastruktury technicznej, nie naruszającej w sposób trwały warstwy uprawnej gleby oraz ewentualnych przejść i przejazdów służących obsłudze terenów rolnych. Dla terenów mieszkaniowych ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ZPI dodatkowo zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych i powietrza. Plan utrzymuje i wzmacnia wymagania ochrony zawarte w uchwale ustanawiającej WOChK.

Zapisy zachowujące 70% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, zachowanie terenów otwartych – rolnych i zieleni urządzonej oraz naturalnej mają na celu minimalizowanie negatywnego wpływu człowieka na środowisko poprzez zapewnienie retencji wód opadowych oraz zachowanie części obszaru o charakterze rolniczym i seminaturalnym.

Na terenie objętym ZPI nie występują złoża kopalin chronione na podstawie przepisów odrębnych.

W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód wprowadzono m.in. nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych.

Zapisy ZPI określają wymagania dotyczące zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych na obszarze planu, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren (do gruntu), m.in. w postaci zbiorników, oczek wodnych, ogrodów deszczowych, przez systemy rozsączające a także i dopuszczenie magazynowania wody na własne potrzeby na terenie działki i wykorzystanie np. do podlewania ogrodów.

Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka warszawska. Planowane zapisy dotyczące korzystania z wód zapewniają ochronę tego obszaru zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Obszar opracowania znajduje się także (w niewielkiej części) w strefie ochronnej historycznego cmentarza wojennego żołnierzy poległych w czasie I Wojny Światowej, zlokalizowanego w północnym sąsiedztwie terenu, przy ul. Rybnej. Fragment strefy ochronnej cmentarza

wojennego przebiega przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 2 ust 2 pkt. 4) u.p.i.z.p.)

W północnej części plan obejmuje fragment historycznej alei lipowej, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków. Aleja lipowa stanowi fragment złożenia parkowego towarzyszącego dawnemu, XIX wiecznemu folwarkowi, którego relikty znajdują się na wschód od terenu objętego planem. Alej lipowa w ZPI została wskazana do ochrony wraz z zapisami ustanowione mającymi na celu utrzymanie jej przebiegu i formy krajobrazowej. Na terenie objętym ZPI nie znajdują się obiekty i obszary o charakterze dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty ZPI nie został wskazany jako krajobraz priorytetowy w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego.

6. Potrzeby związane z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) (art. 2 ust. 2 pkt. 5) u.p.i.z.p.)

Zapisy ZPI określają wymogi zapewnienia dojazdu do planowanych działek budowlanych poprzez drogi publiczne oraz drogę wewnętrzną, w tym zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej, spełniającej wymagania przeciwpożarowe w zgodzie z przepisami odrębnymi. Sposób zapewnienia wymogów projektowania uniwersalnego, w szczególności dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami regulują przepisy odrębne.

7. W zakresie walorów ekonomicznych oraz prawa własności (art. 2 ust. 2 pkt. 6) i 7) u.p.i.z.p.)

W ZPI zapewniono poszanowanie prawa własności poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, w szczególności terenów ochrony elementów krajobrazowych i przyrodniczych (WOChK). Wyważono zatem potrzeby właścicieli terenu z wymaganiami wobec wspólnoty samorządowej.

Planowana zabudowa spełnia wymagania określone w Studium, tj. zapewnienia zabudowy o charakterze ekstensywnym przy wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej formie wolnostojącej jak i bliźniaczej.

W ZPI, na terenach stanowiących obecnie własność prywatną dopuszcza się dokonanie nowych podziałów geodezyjnych w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z parametrami ustalonymi w ZPI.

8. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 2 ust. 2 pkt. 8 u.p.i.z.p)

W graniach objętych ZPI nie znajdują się tereny zamknięte służące obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. W zakresie potrzeb interesu publicznego (art. 2 ust. 2 pkt. 9 u.p.i.z.p)

W zapisach ZPI zabezpieczono potrzeby interesu publicznego gminy poprzez wyznaczenie inwestycji o charakterze publicznym, w tym: realizację dróg publicznych (dojazdu do planowanego terenu inwestycji) oraz ich połączenia z istniejącą drogą publiczną (ul. Rybną). Dla swobody poruszania się po terenie objętym ZPI ustalono lokalizację ogólnodostępnych przejść pieszych. W ZPI wyznaczono teren zieleni urządzonej oraz ustalono obowiązki w zakresie ochrony zieleni wysokiej – pomników przyrody oraz alei lipowej.

10. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 2 ust. 2 pkt 10 u.p.i.z.p);

W ZPI zakłada się zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej w następującym zakresie:

1. obowiązku podłączenia budynków do sieci wodociągowej;
2. odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wprowadzenie zakazu stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, w planie zarezerwowany jest teren pod realizację przepompowni ścieków,
3. zapewnienie energii elektrycznej siecią dystrybucyjną niskich napięć oraz zarezerwowany teren pod realizację stacji transformatorowej,
4. wskazanie jako podstawowych niskoemisyjnych źródeł ciepła.
5. zakaz ogrzewania kominkami i kotłami na paliwa stałe.
6. umożliwienie dostępu do gazu poprzez dostęp do gazociągu niskiego ciśnienia;
7. zapewnienie miejsc składowania odpadów na terenie planowanych posesji wraz z zapewnieniem dostępu do służb komunalnych.

Na obszarze ZPI znajduje się sieć napowietrzna WN, w trakcie likwidacji. W ZPI uwzględniono stan docelowy, czyli po likwidacji linii, czyli bez ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie pasa technicznego.

11. W zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 2 ust. 2. pkt. 11 i 12 u.p.i.z.p)

Zgodnie z art. 17 u.p.i.z.p w toku sporządzania ZPI zrealizowano wymagania dotyczące udziału społeczeństwa w sporządzaniu aktów planowania przestrzennego.

Organ sporządzający plan opublikował na stornie BIP urzędu wnioski o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z niezbędnymi załącznikami. Kolejno opublikował projekt umowy urbanistycznej wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego.

(...)

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach W dniu zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. (...)

W dyskusji wzięło udział

Zgłoszono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały / w ustawowych terminach do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego uwag nie wniesiono.

Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych został opublikowany

12. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 2 ust. 2 pkt. 13 u.p.i.z.p);

Planowane jest zaopatrzenie obszaru opracowania w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Planowane zapotrzebowanie podlega uzgodnieniu na etapie zapewnienia zgód na realizację przyłączenia do sieci gminnej. Zarówno planowane zagospodarowanie terenu jak i planowania infrastruktura zapewnia możliwość retencjonowania wód opadowych, m.in. poprzez systemy błękitno-zielonej infrastruktury, co w założeniu ma poprawiać bilans wodny terenu. W planie dopuszczono także magazynowanie wód opadowych w granicach własnych działek w celu wykorzystania dla własnych potrzeb.

13. W zakresie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 2 ust. 2 pkt. 14) u.p.i z.p.);

W ZPI wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów mogących stanowić źródło poważnych awarii przemysłowych.

14. W zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 2 ust. 2 pkt. 15) u.p.i z.p.)

W ZPI ustalono ochronę enklaw gruntów rolnych klas III poprzez ustanowienie stref rolnictwa z zakazem zabudowy.

15. W zakresie ustalenia przeznaczenia terenu i potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, w odniesieniu do interesu publicznego

i interesu prywatnego zgłaszanego w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych (art. 2 ust.2 pkt. 14) u. o p. i z.p.)

Interes prywatny i publiczny jest równoważony w toku procedury sporządzania ZPI m.in. w procesie negocjacji umowy urbanistycznej w zakresie inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, opiniowania przez Piaseczyńską Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz proces partycypacji publicznej. Przedstawiciela Rady Miejskiej w Piasecznie do reprezentowania rady i udziału w negocjacjach dla zawarcia umowy urbanistycznej w ramach ZPI wyznaczono uchwałą nr 444/XXV/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 października 2025 roku. Projekt ZPI jest dokumentem tworzonym przy udziale i akceptacji władz Gminy Piaseczno.

16. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 1 pkt. 2) u.p.i.z.p.)

Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium obszar nie jest wskazany jako obszar obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Ocenę aktualności Studium przyjęto uchwałą nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 roku (Ocena). W analizie Studium zostało uznane za aktualne w zakresie polityki przestrzennej. W Ocenie wskazano, że na skutek zmian prawnych Studium wymaga aktualizacji celem dostosowania do bieżących przepisów. Przy czym, w świetle nowelizacji u o p. i z p. w 2023 roku prace planistyczne w gminie zostały ukierunkowane na opracowanie planu ogólnego gminy, zatem prac nad aktualizacją Studium nie wszczęto. Ponadto w przywołanej Ocenie wskazano, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy pokrywały się z przyjętą polityką przestrzenną w gminie, oraz że sukcesywnie podejmowane są działania prowadzące do zwiększenia powierzchni obszarów pokrytych planami miejscowymi. Podjęcie prac nad ZPI należy zatem uznać za zgodne z wynikami analizy (tutaj: Oceny) i kontynuację kierunków polityki przestrzennej prowadzonej w gminie.

Sposób zapewnienia wymogów projektowania uniwersalnego, w szczególności dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami regulują przepisy odrębne.

17. Wymagania równoważenie interesu prywatnego i publicznego w rozstrzygnięciu sposobu zagospodarowania terenu (art. 2 ust. 3 u.p.i.z.p.)

Elementem ZPI jest umowa urbanistyczna, której celem jest między innymi zabezpieczenie interesu publicznego w toku realizacji kompleksowego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowie urbanistycznej, w ramach inwestycji głównej zawarto zamierzenie realizacji zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, terenów rolnych i terenów zieleni naturalnej oraz infrastruktury technicznej wraz z niezbędnym układem dróg wewnętrznych i ciągów pieszych oraz publicznych dróg dojazdowych wraz z ich połączeniem z istniejącym układem dróg publicznych lokalnych. Na mocy umowy urbanistycznej inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania, urządzenia i przekazania na rzecz gminy terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i integracji (1ZP) oraz sfinansowanie urządzenia alei lipowej wraz z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym (2ZP). Ponadto, inwestor zobowiązuje się do przekazania gminie położonych w centrum obszaru, wyłączonych spod zabudowy terenów rolnych klasy III (1RN, 2RN i 3RN), terenów zieleni naturalnej (1ZN) a także terenów przejść pieszych (1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP).

18. Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 2 ust. 4 u.p.i.z.p.), w szczególności:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 2 ust. 4 pkt. 1) i 2) u. o p. i z.p.)

Planowane tereny zabudowy są lokalizowane na obszarze pozbawionym obsługi transportem zbiorowym. Obsługa transportowa będzie możliwa głównie w oparciu o wykorzystanie samochodu bądź roweru, przy czym lokalna sieć dróg w najbliższym sąsiedztwie nie posiada wydzielonej infrastruktury rowerowej. Wskazanie terenów pod zabudowę jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, zawartą w obowiązującym Studium, w którym obszar ZPI wskazany jest jako „strefa ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych”.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 2 ust. 4 pkt. 3) u. o p. i z. p.)

Wewnętrzna komunikacja zespołu zabudowy będzie oparta o drogę wewnętrzną (1KR), włączoną do układu dróg publicznych dojazdowych i lokalnych. W zagospodarowaniu terenu uwzględniono ciągi piesze zapewniające swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy terenami zabudowy, terenem zieleni urządzonej z terenami otwartymi w sąsiedztwie oraz z układem dróg i ciągów pieszych i rowerowych w otoczeniu.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 2 ust. 4. pkt. 3) lit. a) i b) u. o p.i z.p.)

Planowana zabudowa jest lokalizowana na dawnych terenach rolnych, położonych w bliskim otoczeniu rzeki Głuskówki. Nie są to tereny zurbanizowane, choć w otoczeniu realizowana jest zabudowa jednorodzinna.

Realizacja zabudowy na obszarze ZPI jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy, zawartej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno. W myśl polityki przestrzennej gminy planowana zabudowa ma mieć charakter ekstensywny.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w formule ZPI zmniejsza obciążenia budżetu gminy. Przyjęcie umowy urbanistycznej zawiera szereg zobowiązań na rzecz inwestora ograniczając koszty sporządzenia planu i zapewnienia wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną w tym urządzenie dojazdu i wraz z niezbędną przebudową fragmentu drogi publicznej (ulicy Rybnej).

Realizacja zabudowy będzie generować korzyści wynikające ze wzrostu wpływów podatkowych związanych ze zwiększeniem liczby mieszkańców oraz podatkami od nieruchomości.