

Projekt

z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części wsi
Głusków w rejonie ulicy Rybnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla części wsi Głusków w rejonie ulic Rybnej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 oraz nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadzieiwną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej,

maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone cyfrą i symbolem literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego „Park wraz z alejami dojazdowymi”;
- 2) strefa ochronna cmentarza wojennego;
- 3) pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną 15 m od pnia drzewa;
- 4) aleja lipowa;
- 5) linia energetyczna 110 kV do likwidacji.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, w tym oznaczenia nazw ulic znajdujących się poza obszarem planu.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **błękitno - zielonej infrastrukturze (BZI)** – należy przez to rozumieć rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, muldy, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, zielone ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne), stosowane aby zapewnić m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe stylistycznie elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, ani balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;
- 9) **wartościowej przyrodniczo zieleni** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagających uzyskania zezwolenia na usunięcie.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenia terenu

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) **I** – tereny infrastruktury technicznej;
- 6) **KDL** – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna;
- 7) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 8) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **KPP** – tereny komunikacji pieszej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem **1KDL**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**.

2. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego nakazuje się:

- 1) stosowanie rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na terenie oznaczonym symbolem **1 MN**, dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch: budynków mieszkalnych, garaży lub budynków gospodarczych.

3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się stosowanie dachów płaskich lub spadzistych.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych w Dziale II uchwały.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Dziale II.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zasadę zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

3. Wprowadza się nakaz ochrony istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni, z zastrzeżeniem ust.4, w tym w szczególności:

- 1) zachowania ustanowionych pomników przyrody wraz ze strefą ochronną zgodnie **§ 13 ust. 5**;
- 2) zachowania formy krajobrazowej alei lipowej oznaczonej na rysunku planu z uwzględnieniem **§ 14 ust. 3**.

4. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego oraz martwych lub stanowiących zagrożenie dla osób i mienia.

5. W terenach oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 1KR, 1RN, 2RN, 3RN, 1ZP, 2ZP, 1ZN, 2ZN** wprowadza się zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem i terenami sąsiednimi.

§ 11. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych i powietrza.

5. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej, na której jest prowadzona.

6. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację elementów błękitno-zielonej infrastruktury na całym obszarze planu.

§ 12. 1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie wynikającej z odrębnych przepisów

§ 13. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.

2. Północny fragment terenu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej cmentarza wojennego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady zagospodarowania obszarów wskazanych w ust. 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem wskazuje się ustanowione pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną 15 m od pnia drzewa.

5. W granicach stref ochronnych pomników przyrody:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie nawierzchni pieszych i rowerowych pod warunkiem zastosowania metod ochrony bryły korzeniowej przed uszkodzeniem;
- 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych umożliwiających przenikanie wody ze spływu powierzchniowego do gruntu;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń, małej architektury, oświetlenia, infrastruktury technicznej pod warunkiem prowadzenia prac budowlanych z pozostawieniem bryły korzeniowej zachowującej stabilność drzewa w podłożu.

6. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN). Lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nazwą 'Park wraz z alejami dojazdowymi' (XIX w.), obejmującą również elementy kompozycyjne w terenach 2ZP oraz fragmenty terenów 1ZP, 1KR i 4MN.

2. Wskazuje się aleję lipową (ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków) wzdłuż fragmentu terenu 2ZP.

3. Nakazuje się zachowanie przebiegu historycznej alei i układu nasadzeń, w tym starodrzewu oraz pomników przyrody.

4. Dopuszcza się wyłącznie zabiegi pielęgnacyjne, rewaloryzacyjne oraz odtworzeniowe. uzupełnienie formy krajobrazowej alei z zachowaniem gatunków drzew odpowiadających nasadzeniom historycznym.

5. Zakazuje się:

- 1) likwidacji formy krajobrazowej alei i jej fragmentaryzacji;
- 2) zmiany przebiegu drogi dojazdowej, w sposób powodujący utratę czytelności układu kompozycyjnego objętego ochroną konserwatorską.

6. W obrębie rzutu korony drzew tworzących aleję lipową:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie nawierzchni pieszych i rowerowych pod warunkiem zastosowania metod ochrony bryły korzeniowej przed uszkodzeniem;
- 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych umożliwiających przenikanie wody ze spływu powierzchniowego do gruntu;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń, małej architektury, oświetlenia, infrastruktury technicznej pod warunkiem prowadzenia prac budowlanych z pozostawieniem bryły korzeniowej zachowującej stabilność drzewa w podłożu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Minimalne powierzchnie działek budowlanych, zasady układu frontów i granic działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Dziale II.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. 1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną w planie symbolem **1KDL** i drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Ustala się układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej oznaczonych symbolem **1KR**.

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług dopuszczonych w ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników należy zapewnić na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

4. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, terenu komunikacji pieszej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP**, terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**, terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN** i **2ZN** oraz terenach zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** z wyjątkiem miejsc, o których mowa w art. 5.

5. Dopuszcza się realizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach drogi wewnętrznej **1KR** i zieleni urządzonej **1ZP**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się możliwość lokalizowania sieci, instalacji lub urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

2. Na obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem **§ 32 pkt 2 lit. b tiret drugie**.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32.

§ 20. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków.

§ 21. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, terenów zieleni, terenów rolnictwa, terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, na teren własnej działki:
 - a) powierzchniowo,
 - b) przez systemy rozsączające,
 - c) do elementów błękitno - zielonej infrastruktury;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej do naturalnych odbiorników wód opadowych i roztopowych w szczególności poprzez rowy odwadniające, do systemów rozsączających lub do elementów błękitno - zielonej infrastruktury, położonych na terenie planu lub poza jego granicami;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na własne potrzeby w granicach własnej działki.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilenie obszaru objętego planem liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w terenach infrastruktury;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury elektroenergetycznej obsługującej oświetlenie, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci;
- 4) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 25;
- 5) zakaz ogrzewania budynków z indywidualnych urządzeń na paliwa stałe.

§ 24. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz:

- 1) zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w tym w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstających na terenie nieruchomości na odpowiednie frakcje z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru i transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami lokalnymi Gminy Piaseczno oraz przepisami odrębnymi;
- 2) udostępnienia miejsc do gromadzenia odpadów na działce budowlanej od strony drogi publicznej bez potrzeby wjazdu na działkę.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 12.

Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 27. 1. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu MN 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem § 9 ust. 2;
 - b) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość realizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;
 - c) dla terenu 1MN, na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego garażu lub jednego budynku gospodarczego;
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;
- 4) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: 9 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) zabudowy mieszkaniowej: 11 m dla budynków z dachem spadzistym,
 - c) zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej o dachu spadzistym – 3,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej o dachu płaskim – 2,
 - c) dla zabudowy gospodarczej i garażowej – 1;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 900 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 900 m² - dla zabudowy bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami,
 - c) 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej – 12 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 10° do 170°;
- 9) dla działek wydzielonych pod urządzenia melioracji wodnych, instalacje, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie stosuje się wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 i zasad wskazanych w ust. 6 i 7;

- 10) w terenach **4MN**, **5MN** znajdują się odcinki istniejącego rowu odwadniającego drogę gruntową, zlokalizowaną od południa, poza obszarem planu. Dopuszcza się przebudowę rowu, zmianę jego przebiegu lub inne rozwiązania zapewniające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN i 2ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - utwardzonych przejść pieszych i przejazdów rowerowych usytuowanych poprzecznie do urządzeń melioracji wodnych,
 - obiektów małej architektury w sposób zapewniający funkcjonalnie urządzeń melioracji wodnych,
 - infrastruktury technicznej
 - c) zakazuje się grodzenia poprzecznego oraz całkowitego zasypywania istniejącego w terenie rowu melioracyjnego;
- 3) w terenie **2ZN** znajduje się odcinek istniejącego rowu odwadniającego drogę gruntową, zlokalizowaną od południa, poza obszarem planu. Dopuszcza się przebudowę rowu, zmianę jego przebiegu lub inne rozwiązania zapewniające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 30. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw,
 - infrastruktury technicznej.

§ 31. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) nakazuje się ochronę formy krajobrazowej alei lipowej zgodnie z § 14;
 - c) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej,

zgodnie z § 14 ust. 3.

§ 32. Dla terenów rolnych z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN i 4RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - przejść, przejazdów związanych z gospodarką rolną;
 - podziemnej infrastruktury technicznej, o ile nie zostanie naruszona warstwa wegetacyjna gleby;
- 3) sposób użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Dla terenów infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I i 2I ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek wydzielanych pod urządzenia, instalacje i obiekty infrastruktury:
 - a) dopuszcza realizację: zieleni, dojazdów, budynków gospodarczych, wiat, miejsc postojowych,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej, nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej, nadziemnej intensywności zabudowy: 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 100 m².

§ 34. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej, o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej, o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszego – jezdni.

3. W terenie **1KDD** dopuszcza się realizację ciągu pieszego – rowerowego.

§ 36. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenu komunikacji pieszej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

RADCA PRAWNY

Teresa Piekarczyk

42	3 03 2026	3 03 2026	MP 18551 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
43	4 03 2026	4 03 2026	MP 18540 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
44	3 03 2026	3 03 2026	MP 18559 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
45	3 03 2026	3 03 2026	MP 18560 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
46	4 03 2026	4 03 2026	MP 18783 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
47	4 03 2026	4 03 2026	MP 18768 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
48	4 03 2026	4 03 2026	MP 18767 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
49	4 03 2026	4 03 2026	MP 18762 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
50	4 03 2026	4 03 2026	MP 18759 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
51	4 03 2026	4 03 2026	MP 18756 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
52	4 03 2026	4 03 2026	MP 18751 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
53	4 03 2026	4 03 2026	MP 18744 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
54	4 03 2026	4 03 2026	MP 18742 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
55	4 03 2026	4 03 2026	MP 18741 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
56	4 03 2026	4 03 2026	MP 18733 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
57	1 03 2026	1 03 2026	MP 18502 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
58	4 03 2026	4 03 2026	MP 18552 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
59	24 02 2026	24 02 2026	PP 15400 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
60	3 03 2026	3 03 2026	PP 17252 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
61	27 02 2026	27 02 2026	PP 18488 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
62	4 03 2026	4 03 2026	MP 18786 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
63	4 03 2026	4 03 2026	MP 18790 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
64	4 03 2026	4 03 2026	MP 18795 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
65	25 02 2026	25 02 2026	PP 15690 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)
66	4 03 2026	4 03 2026	MP 18719 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)

67	4.03.2026	4.03.2026	MP 18722.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)
68	4.03.2026	4.03.2026	MP 18724.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)
69	4.03.2026	4.03.2026	MP 18725.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)
70	4.03.2026	4.03.2026	MP 18727.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)

72	27.02.2026	27.02.2026	PP 18489 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/ -)	(+/ -)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie zachowania walorów krajobrazowych uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani objęcia go ochroną prawną w całości, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas botanicznych, aleje lipową i pomniki przyrody. 2. W zakresie zachowania korytarza przyrodniczego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu groduzenia oraz niewprowadzania zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenów w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przetrwania ciągłości przyrodniczej obszaru. Kwestia ochrony Lasu na Koscie (położonego na połnoc i północny zachód od terenu objętego ZPI) nie jest analogicznym przykładem dla procedowanego projektu ZPI. Teren objęty projektem ZPI nie jest terenem leśnym, nie stanowi użytku leśnego, teren objęty planem nie jest też terenem publicznym a celem planu nie jest całkowite zabudowanie terenu. Zapisy projektu ZPI (uwzględniające możliwość lokalizacji zabudowy na części obszaru) sformułowane są w sposób dający do minimalizowania wpływu nowych inwestycji na krajobraz i środowisko poprzez zachowanie ciągów ekologicznych, wprowadzenie niskich parametrów zabudowy, ochronę drzewostanu oraz retencję wód opadowych na obszarze. Grunty objęte projektem ZPI są porośnięte drzewami, które zostały zniwieniarzowane, a ustalenia planu zakładają ich maksymalną ochronę. Szczególną ochroną zostały objęte okazy stanowiące relikty alei lipowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. 3. W zakresie ustanowienia użytku ekologicznego uwaga została nieuwzględniona. Ustanowienie użytku ekologicznego nie stanowi przedmiotu procedury ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny. 4. W zakresie adaptacji do zmian klimatu, uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie ustaleń dających do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element adaptacji do zmian klimatu uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowane na terenach otwartych. 5. W zakresie dostępności i wydolności infrastruktury technicznej i społecznej w Głoskowie została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Nie uwzględniono natomiast postulatów odciążenia od ZPI z uwagi na wskazywane przeciążenie infrastruktury. W przeliczeniu na liczbę dzieci i młodzieży w wieku szkolnym chłoność terenu objętego ZPI oznacza potencjalną przynosi rzedu kilkudziesięciu osób, co samo w sobie nie przesądza o niewydolności infrastruktury społecznej. Zarządcy sieci nie zgłosili zagrożenia braku wydolności sieci w związku z przedłożonym projektem ZPI na etapie opiniowania. 6. W zakresie niedostosowania infrastruktury drogowej uwaga została częściowo uwzględniona. Elementem ZPI jest umowa urbanistyczna, która ustala obowiązki realizacji fragmentów drogi i przejść pieszych, między innymi realizację ciągu pieszego wzdłuż północnej granicy terenu objętego ZPI oraz ogólnodostępnych przejść pieszych w rełcji północ południe poprzez obszar objęty ZPI. 7. W zakresie ustanowienia w planie ogólnym strefy otwartej (SO) uwaga nieuwzględniona. Procedura opracowania i przyjęcia planu ogólnego przewiduje możliwość składania uwag do projektu aktu planowania przestrzennego. Uwagi i postulaty do planu ogólnego winny być składane do właściwej procedury. Postulat wpisania obszaru w planie ogólnym jako strefy otwartej bez prawa do zabudowy pozostaje poza zakresem procedury ZPI.
73	27.02.2026	27.02.2026	PP 18942 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/ -)	(+/ -)	

tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co służy zachowaniu ich rolniczego charakteru. Nie podzielono natomiast stanowiska, że samo sąsiedztwo terenów MN uniemożliwi użytkowanie tych gruntów zgodnie z przeznaczeniem.

14. W zakresie ryzyka zanieczyszczenia Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz rozwiązań technicznych w kontekście gospodarki wodnej uwaga została nieuwzględniona. Projekt ZPI zawiera ustalenia dotyczące ochrony i dopuszczalnego przekształcania rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 29 ust. 2 uchwały, w terenach LZN i ZZN dopuszczono realizację urządzeń melioracji wodnych oraz wprowadzono zakaz groźnego i całkowitego zasypywania istniejącego rowu melioracyjnego. § 29 ust. 3 dopuszcza jego przebudowę lub zmianę przebiegu wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a § 21 ust. 1-3 określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ryzyko oddziaływania na gospodarkę wodną oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych ograniczają tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Ogrody deszczowe i retencja techniczna nie zastępują naturalnego ekosystemu, lecz stanowią rozwiązania uzupełniające.

15. W zakresie naruszenia zasady przeczności i sprzeczności z opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno uwaga została nieuwzględniona. Nie podzielono stanowiska, że projekt ZPI pozostaje w bezpośredniej sprzeczności z Opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno. Dokument ten wskazuje uwarunkowania przyrodnicze obszaru, natomiast nie ustanawia samodzielnego zakazu zabudowy. Projekt ZPI został sporządzony z uwzględnieniem analiz środowiskowych wykonanych na potrzeby planu, w tym ekofizjografii planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

75	3.03.2026	03.03.20206	MP.18557.2026/UA	część wsi Głogów, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatu całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani objęcia go ochroną prawną w całości, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas bonitacyjnych, aleję lipową i pomniki przyrody. 2. W zakresie zachowania korytarza przyrodniczego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatu całkowitego zakazu groduzenia oraz niewprowadzania zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenów w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przerwania ciągłości przyrodniczej obszaru. Kwestia ochrony Lasu na Koscie (położonego na północy i południu zachod od terenu objętego ZPI) nie jest analogicznym przykładem dla procedowania projektu ZPI. Teren objęty projektem ZPI nie jest terenem leśnym, nie stanowi użytku leśnego, teren objęty planem nie jest też terenem publicznym a celem planu nie jest całkowite zabudowanie terenu. Zapisy projektu ZPI (uwzględniające możliwość lokalizacji zabudowy na części obszaru) sformułowane są w sposób dążący do minimalizowania wpływu nowych inwestycji na krajobraz i środowisko poprzez zachowanie ciągów ekologicznych, wprowadzenie niskich parametrów zabudowy, ochronę drzewostanu oraz retencji wód opadowych na obszarze. Grunty objęte projektem ZPI są porośnięte drzewami, które zostały zinventaryzowane, a ustalenia planu zakładają ich maksymalną ochronę. Szczególną ochroną zostały objęte okazy stanowiące relikty alei lipowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. 3. W zakresie ustanowienia użytku ekologicznego uwaga została nieuwzględniona. Ustanowienie użytku ekologicznego nie stanowi przedmiotu procedury ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny. 4. W zakresie adaptacji do zmian klimatu, uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie ustaleń dążących do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element adaptacji do zmian klimatu uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowane na terenach otwartych. 5. W zakresie naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ładów przestrzennego uwaga została nieuwzględniona. Projekt ZPI nie narusza obowiązujących przepisów prawa powszechnego ani lokalnego oraz nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony przyrody, krajobrazu i ładów przestrzennego. Projekt został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody dwuetapowo - w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, kolejno poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie występującym gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie oraz obszarów migracji i zerowania lokalnych gatunków. Projekt ZPI wskazuje ograniczenia negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszarów migracji i zerowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu. Wskazuje, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszarów migracji i zerowania lokalnych gatunków. Projekt ZPI został pozytywnie uzgodniony z Zarządzeniem Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności z zasadami ochrony krajobrazu ustalony w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego. W ustaleniach Audytu Krajobrazu Krajobrazu Mazowieckiego jako tak zwany krajobraz priorytetowy, w tym wyznaczenie obszarów zieleni zabudowanymi oraz obszar jest objęty zakazem zabudowy. Obszar objęty ZPI nie jest też wskazany w audycie krajobrazowym jako tak zwany krajobraz priorytetowy. Zasady ochrony ładów przestrzennego zostały zaś spełnione w treści uchwały ZPI poprzez ustalenie funkcji i form zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego. Układ funkcjonalny terenów objętych ZPI dąży do zachowania otwartych i przeznaczonych pod zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę podzielono na dwa kompleksy, powiązane funkcjonalnie z terenami częściowo zabudowanymi oraz częściowo przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W skorygowanej wersji projektu planu ZPI częściowo przyrodniczej pomiędzy obszarem objętym ZPI a terenami w sąsiedztwie i utrzymywania mozaikowego charakteru krajobrazu. W skorygowanej wersji projektu planu ZPI ciągłości przyrodniczej pomiędzy obszarem objętym zabudowy z 0,7 do 0,4, przy zachowaniu pozostałych parametrów, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%. Rozwiązanie to służy lepszemu dostosowaniu skali dopuszczanej zabudowy do charakteru obszaru. 6. W zakresie wewnętrznej sprzeczności Prognozy oddziaływania na środowisko uwaga została nieuwzględniona. Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest wewnętrznie sprzeczna. Ocena zawarta w prognozie odnosi się do całosci oddziaływania generowanych przez projekt ZPI, w tym realizacji zabudowy, wymaganej infrastruktury oraz potencjalnego wpływu na systemy przyrodnicze. Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie informacyjny i wskazuje, że obecny stan prawny może prowadzić do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI.
----	-----------	-------------	------------------	---	---------	---------	---

[illegible]

78	46079	46079	PP.18476.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie naruszenia kompleksów przyrodniczych uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Projekt ZPI nie ingeruje w najmniejsze przyrodniczo obszary gminy. Planowana zabudowa jest realizowana na obszarach po rolniczych, podlegających sukcesji przyrodniczej. Pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego niewprowadzania zabudowy na terenie planu, ani pełnego wyłączenia kompleksu przyrodniczego spod przekształceń, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwentną zagospodarowania terenu w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przerwania ciągłości przyrodniczej obszaru. 2. W zakresie zagrożenia występowania gatunków chronionych uwaga nie została uwzględniona. Analizę obszaru w zakresie występowania gatunków chronionych i obszarów zimowania, zerowania i rozrodu gatunków chronionych przeanalizowano w zakresie uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie, dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie została wskazana dodatkowa inwentaryzacja fauny ani flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i płatów zieleni, relikwiotów, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków. 3. W zakresie ustanowienia użytków ekologicznych uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustanowienie użytku ekologicznego nie stanowi przedmiotu procedury ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny. 4. W zakresie konfliktów z innymi dokumentami uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy, co ogranicza skalę dopuszczalnej zabudowy oraz presję antropogeniczną. Nie podzielono natomiast stanowiska, że projekt ZPI narusza obowiązujące przepisy prawa powszechnego lub lokalnego albo pozostaje w sprzeczności z celami ochrony przyrody, krajobrazu i ładu przestrzennego. Wydane decyzje o warunkach zabudowy nie zostały zaskarżone i stąd się prawomocne, a kwestia ochrony Lasu Na Koscie nie jest analogiczna, ponieważ teren objęty ZPI nie jest terenem leśnym ani użytkiem leśnym. 5. W zakresie dostępności i wydolności infrastruktury technicznej i społecznej uwzględniono postulat oddziaływania na środowisko, ponieważ teren objęty ZPI nie jest terenem leśnym ani użytkiem leśnym. Uwzględniono natomiast postulat oddziaływania na środowisko i społecznej infrastruktury społecznej. W przebiegu realizacji projektu ZPI na etapie opiniowania. Przyjęcie parametry pozwalającej na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 terenach objętych ZPI oznacza potencjalny przyrost rzędu kilkudziesięciu osób, co samo w sobie nie przesądza o niewydolności infrastruktury społecznej. Zarządy sieci nie zgłosili zagrożenia braku wydolności sieci w związku z przedłożonym projektem ZPI na etapie opiniowania. Przyjęcie parametry pozwalającej na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 budynkach, co oznacza szacunkowo ok. 123–164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, a więc nie stanowi skali wielkoskalowego zespołu zabudowy. 6. W zakresie wewnętrznej sprzeczności Prognozy oddziaływania na środowisko uwaga została uwzględniona. Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest wewnętrznie sprzeczna. Ocena zawarta w prognozie odnosi się do całosci oddziaływań generowanych przez projekt ZPI, w tym realizacji zabudowy, wymaganej infrastruktury oraz potencjalnego wpływu na systemy przyrodnicze. Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie informacyjny i wskazuje, że obecny stan prawny może prowadzić do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI. 7. W zakresie ustaleń dotyczących rowów melioracyjnych i gospodarki wodnej uwaga została uwzględniona. Projekt ZPI zawiera ustalenia dotyczące ochrony i dopuszczalnego przekształcania rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 29 ust. 2 uchwały, w terenach IZN i ZZN dopuszczono realizację urządzeń melioracji wodnych oraz wprowadzono zakaz dopuszczenia tego przebudowę lub zmianę przebiegu wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dodatkowo § 21 ust. 1–3 określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych w tym ich zagospodarowanie na terenie własnej działki. 8. W zakresie aktualności podkładu mapowego i linii uwaga została uwzględniona. Podkład mapowy wykorzystany przy sporządzaniu projektu ZPI został pozyskany na podstawie licencji nr GEF.6642.2898.2025.1418.C1.2, wydanej przez Powiat Piaseczyński. Zgodnie z planem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 02.09.2025 r. wskazany odcinek linii został przeznaczony do rozbioru, a planowany termin zakończenia prac określono na 30.04.2026 r. W projekcie ZPI infrastruktura ta została więc oznaczona jako „linia w likwidacji”, co odpowiadało stanowi faktycznemu i formalnemu na etapie sporządzania prac. Aktualizacja danych w zasobie geodezyjnym następuje natomiast dopiero po zakończeniu prac terenowych i przekazaniu dokumentacji powykonawczej przez właściwy podmiot zarządzający infrastrukturą. Nie uwzględniono postulatów wyznaczenia stref ochrony ani sporządzenia nowej prognozy wyłącznie z powodu wskazywanej likwidacji linii 110 kV. 9. W zakresie uniemożliwienia migracji zwierząt uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego niewprowadzania zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. 10. W zakresie wstrzymania procedowania ZPI oraz rewizji wydanych decyzji o warunkach zabudowy uwaga uwzględniona. Decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane po ocenie zgodności planowanych inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa oraz istniejącą zabudową w sąsiedztwie. Decyzje te nie zostały zaskarżone i stąd się prawomocne, a wstrzymanie procedowania ZPI nie zmieniłoby tego stanu prawnego. Projekt ZPI należy traktować jako rozwiązanie korzystniejsze przestrzennie i środowiskowo niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie decyzji WZ, ponieważ wprowadza ograniczenia zabudowy, teren zieleni publicznej oraz rozwiązania służące ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Postulat wpisania obszaru w planie ogólnym jako strefy otwartej bez prawa do zabudowy pozostaje poza zakresem procedury ZPI i może być rozpatrywany w odrębnej procedurze sporządzania planu ogólnego gminy.
----	-------	-------	------------------	--	---------	---------	--

									Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani objęcia go ochroną prawną w całości, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas botanicznych, alej lipową i pomniki przyrody. 2. W zakresie zachowania korytarza przyrodniczego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu rodożenia oraz niewprowadzania zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenów w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przetrwania ciągłości przyrodniczej obszaru. Kwestia ochrony Lasu na Koscie (położonego na południe i północno zachód od terenu objętego ZPI) nie jest analogicznym przykładem dla procedowania projektu ZPI. Teren objęty projektem ZPI nie jest terenem leśnym, nie stanowi użytku leśnego, teren objęty planem nie jest też terenem publicznym a celem planu nie jest całkowite zabudowanie terenu. Zapisy projektu ZPI (uwzględniające możliwość lokalizacji zabudowy na części obszaru) sformułowane są w sposób dający do minimalizowania wpływu nowych inwestycji na krajobraz i środowisko poprzez zachowanie ciągłości ekologicznych, wprowadzenie niskich parametrów zabudowy, ochronę drzewostanu oraz retencji wód opadających na obszarze. Grunty objęte projektem ZPI są porośnięte drzewami, które zostały zwinentyrowane, a ustalenia planu zakładają ich maksymalną ochronę. Szczególną ochroną zostały objęte okazy stanowiące relikty alei lipowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. 3. W zakresie ustanowienia użytku ekologicznego uwaga została uwzględniona. Ustanowienie użytku ekologicznego nie stanowi przedmiotu procedury ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny. 4. W zakresie adaptacji do zmian klimatu, uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie ustaleń dających do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element adaptacji do zmian klimatu uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowane na terenach otwartych. 5. W zakresie wpływu na natężenie ruchu drogowego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy w skorygowanej wersji projektu ZPI, w tym zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 do 0,4, co ogranicza również potencjalną skalę ruchu generowanego przez planowane zagospodarowanie. Kwestie szczegółowej obsługi pojazdów, wpływu ruchu na istniejący stan dróg oraz szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych będą podlegały dalszej weryfikacji na etapie przygotowania dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. 6. W zakresie dostępności i wydolności infrastruktury technicznej i społecznej w Głoskowie została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Nie uwzględniono natomiast postulatów odciążenia od ZPI z uwagi na wskazywane przeciążenie infrastruktury. W przeliczeniu na liczbę dzieci i młodzieży w wieku szkolnym chłoność zagrożenia braku wydolności sieci w związku z przedłożonym projektem ZPI na etapie opiniowania. 7. W zakresie wstrzymania procedowania ZPI i rewizji wydanych decyzji o warunkach zabudowy uwaga nieuwzględniona. Decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane po ocenie zgodności planowanych inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa oraz istniejącą zabudową w sąsiedztwie. Decyzje te nie zostały zaskarżone i stały się prawomocne, a wstrzymanie procedowania ZPI nie zmieniłoby tego stanu prawnego. Projekt ZPI należy traktować jako rozwiązanie korzystniejsze przestrzennie i środowiskowo niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie decyzji WZ, ponieważ wprowadza ograniczenia zabudowy, tereny zieleni publicznej oraz rozwiązania służące ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Postulat wpisania obszaru w planie ogólnym jako strefy otwartej bez prawa do zabudowy pozostaje poza zakresem procedury ZPI i może być rozpatrywany w odrębnej procedurze sporządzania planu ogólnego gminy. Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona. Uwaga odnosi się do działań faktycznych inwestora na terenie planowanej inwestycji, a nie do ustaleń projektu ZPI. W ostatnim roku na terenie objętym ZPI prowadzone były prace dotyczące inwentaryzacji istniejącego drzewostanu, pomiarów geodezyjnych oraz prac porządkowych na części terenu, w zakresie dopuszczonym przez przepisy prawa. Postulat powszechniania się od wszelkich prac wykracza poza zakres rozstrzygnięć dokonywanych w procedurze ZPI.
									Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona, poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy, walory krajobrazowe i funkcje retencyjne obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe oraz na terenach MN zachowuje wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. 2. W zakresie wydolności infrastruktury społecznej i inżynierijnej uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Przyjęte parametry pozwalają na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 budynkach, co oznacza szacunkowo ok. 123-164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, a więc nie stanowi skali wielokrotnego zespołu zabudowy. Nie uwzględniono natomiast postulatów odciążenia od ZPI z uwagi na wskazywaną przeciążoną infrastrukturę lokalną oraz problem dużej liczby uczniów w Szkole Podstawowej w Głoskowie. Projekt przewiduje rozwiązania towarzyszące, w tym nowe odcinki wodociągu gminnego finansowane przez inwestora oraz budowę trafostacji, a właścicieli zarządcy sieci nie zgłosili zagrożenia braku wydolności w związku z projektem. Projekt również nie dopuszcza zabudowy szeregowej.
									Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani objęcia go ochroną prawną w całości, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas botanicznych, alej lipową i pomniki przyrody. Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez uwzględnienie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz na terenach MN zachowuje wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

84	46084	46084	MP 18447 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie areali terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani obiektu go ochraniającej, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas bontacyjnych, alej lipową i pomniki przyrody. 2. W zakresie zachowania korytarza przyrodniczego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu groduzenia oraz nieprowadzenia zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenów w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przerwania ciągłości przyrodniczej obszaru. Kwestia ochrony Lasu na Koscie (położonego na północy zachod od terenu objętego ZPI) nie jest analogicznym przykładem dla prowadzonego projektu ZPI. Teren objęty projektem ZPI nie jest terenem leśnym, nie stanowi użytku leśnego, teren objęty planem nie jest też terenem publicznym a celem planu nie jest całkowite zabudowanie terenu. Zapisy projektu ZPI uwzględniające możliwości lokalizacji zabudowy na części obszaru) sformułowane są w sposób dający do minimalizowania wpływu nowych inwestycji na krajobraz i środowisko poprzez zachowanie ciągów ekologicznych, wprowadzenie niskich parametrów zabudowy, ochronę drzewostanu oraz retencji wód opadowych na obszarze. Grunty objęte projektem ZPI są porośnięte drzewami, które zostały zinventaryzowane, a ustalenia planu zakładają ich maksymalną ochronę. Szczególną ochroną zostały objęte okazy stanowiące relikty alei lipowych ulic w gminnej ewidencji zabytków.
85	46084	46084	MP 18501 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani obiektu go ochraniającej, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas bontacyjnych, alej lipową i pomniki przyrody. 2. W zakresie wpływu stosunków wodnych oraz adaptacji do zmian klimatu uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie ustaleń dotyczących do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element, uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowanie na terenach otwartych. Ogrody deszczowe i retencja techniczna nie zastępują naturalnego ekosystemu, lecz stanowią rozwiązania uzupełniające. 3. W zakresie zachowania powiązań przyrodniczych i zachowania bioróżnorodności uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu groduzenia oraz nieprowadzenia zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenu w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przerwania ciągłości przyrodniczej obszaru. 4. W zakresie wydolności infrastruktury społecznej i inżynierijnej uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Przyjęte parametry pozwalają na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 123-164 potencjalnych przyszłych mieszkańcach, a więc nie stanowi one przesady dla realizacji ok. 123-164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, co samo w sobie nie przekłada się na niewydolność zespołu zabudowy. W przeliczeniu na dzieci i młodzież w wieku szkolnym planowana inwestycja oznacza przystość trzędu kilkunastu osób, co samo w sobie nie przekłada się na niewydolność infrastruktury oświatowej. Projekt przewiduje rozwiązania towarzyszące, w tym nowe odcinki wodociągu gminnego finansowane przez inwestora oraz budowę trafozacji, a właściwi zarządcy sieci nie zgłosili zagrożenia braku wydolności w związku z projektem.
86	28 02 2026	28 02 2026	PP 18517 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących Ochrony Chronionego Obszaru Krajobrazu, przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ładów przestrzennego uwaga została nieuwzględniona. Projekt ZPI nie narusza obowiązujących przepisów prawa powszechnego ani lokalnego oraz nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony przyrody, krajobrazu i ładów przestrzennego. Projekt został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody dwuetapowo w pierwszej kolejności odnośnie do wyznaczonego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, kolejno poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu ZPI. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i pól zieleni, relikwów, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków. Projekt ZPI został pozytywnie uzgodniony z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności z zasadami ochrony krajobrazu ustalony w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego. W ustaleniach Audytu Krajobrazu Województwa Mazowieckiego obszar objęty ZPI został rozpozany jako położony w krajobrazie wiejskim oznaczonym kolorem 14-318 76-070, opisany jako teren wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Jednocześnie, zapisy audytu nie stanowią, że obszar jest objęty zakazem zabudowy. Obszar objęty ZPI nie jest też wskazany w audycie krajobrazowym jako taki, zwany krajobrazem priorytetowy. Zasady ochrony ładu przestrzennego zostały zaś spełnione w treści uchwały ZPI poprzez ustalenie funkcji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej, terenów otwartych i przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Układ funkcjonalny terenów objętych ZPI daje do zachowania częściowo przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W projekcie ZPI zmniejszono maksymalną intensywność zabudowy z 0,7 do 0,4, przy zachowaniu pozostałych parametrów, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, oraz maksymalnej wysokości zabudowy z 0,7 do 0,4, przy zachowaniu pozostałych parametrów, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%. Rozwiązanie to służy lepszymu dostosowaniu skali dopuszczanej zabudowy do charakteru obszaru. 2. W zakresie wadliwosci założeń technicznych uwaga została nieuwzględniona. Podkład mapowy wykorzystany przy sporządzaniu projektu ZPI został pozyskany na podstawie licencji nr GEK 6642 2898 7025_1418_C1.2, wydanej przez Powiat Piaseczyński. Zgodnie z piśmie PGE Dystrybucja S.A. z dnia 02.09.2025 r. wskazany odcinek linii został przeznaczony do rozbudowy, a planowany termin zakończenia prac określono na 30.04.2026 r. W projekcie ZPI infrastruktura ta została więc oznaczona jako „linia w likwidacji”, co odpowiadało stanowi faktycznemu i formalnemu na etapie sporządzania projektu. Aktualizacja danych w zasobie geodezyjnym następuje natomiast dopiero po zakończeniu prac terenowych i przekazaniu dokumentacji powykonawczej przez właściwy podmiot zarządzający infrastrukturą. Nie uwzględniono postulatów wyznaczenia stref ochrony ani sporządzenia nowej prognozy wyłącznie z powodu wskazywanej likwidacji linii 110 kV.
87	28 02 2026	28 02 2026	PP 18515 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
88	3 03 2026	3 03 2026	MP 18475 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
89	4 03 2026	4 03 2026	PP 18457 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
90	1 03 2026	1 03 2026	PP 18525 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
91	46084	46084	MP 18444 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
92	4 03 2026	4 03 2026	MP 18803 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
93	4 03 2026	4 03 2026	PP 18450 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	
94	3 03 2026	3 03 2026	MP 18558 2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	

101	4.03.2026	4.03.2026	MP.18781.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	obszar jest objęty zakazem zabudowy. Obszar objęty ZPI nie jest też wskazany w audycie krajobrazowym jako tak zwany krajobraz priorytetowy. Zasady ochrony ładu przestrzennego zostały zaś spełnione w treści uchwały ZPI poprzez ustalenie funkcji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej, terenów otwartych i przeznaczonych pod zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę podzielono na dwa kompleksy, powiązane funkcjonalnie z terenami częściowo zabudowanymi oraz częściowo przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Układ funkcjonalny terenów objętych ZPI łączy do zachowania ciągłości przyrodniczej pomiędzy obszarem objętym ZPI a terenami w sąsiedztwie i utrzymywania mozaikowego charakteru krajobrazu. W skorygowanej wersji projektu planu ZPI zmniejszono maksymalną intensywność zabudowy z 0,7 do 0,4, przy zachowaniu pozostałych parametrów, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%. Rozwiązanie to służy lepszemu dostosowaniu skali dopuszczanej zabudowy do charakteru obszaru.
102	3.03.2026	5.03.2026	PP.17243.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	7. W zakresie wewnętrznej sprecyzacji Prognosty oddziaływania na środowisko uwzględniono Prognostę oddziaływania na środowisko nie jest wewnętrznie sprzeczna. Ocena zawarta w prognozie odnosi się do całości oddziaływań generowanych przez projekt ZPI, w tym realizacji zabudowy, wymaganej infrastruktury oraz potencjalnego wpływu na systemy przyrodnicze. Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie informacyjny i wskazuje, że obecny stan prawny może prowadzić do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI.
103	2.03.2026	3.03.2026	PP.16496.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	8. W zakresie ustaleniu dotychczasowych warunków zabudowy uwzględniono Projekt ZPI, który zawiera ustalenia dotyczące ochrony i dopuszczalnego przekształcania rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 29 ust. 2 uchwały, w terenach I/2N dopuszczono realizację urządzeń melioracji wodnych oraz wprowadzono zakaz gromadzenia odpadów i przekształcania istniejącego rowu melioracyjnego. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu zmiany przebiegu rowu, ponieważ § 29 ust. 3 dopuszcza jego przebudowę lub zmianę przebiegu wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
104	2.03.2026	3.03.2026	PP.16478.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	9. W zakresie zachowania zasad przyczynowości uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Nie podzielono stanowiska, że realizacja ZPI narusza zasadę przyczynowości albo prowadzi do całkowitej utraty funkcji rezerwacyjnych obszaru. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowane na terenach otwartych.
105	2.03.2026	3.03.2026	PP.16482.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	10. W zakresie sprecyzacji z opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno uwaga została nieuwzględniona. Nie podzielono stanowiska, że projekt ZPI pozostaje w bezpośredniej sprzeczności z Opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno. Dokument ten wskazuje uwarunkowania przyrodnicze obszaru, natomiast nie ustanawia samodzielnego zakazu zabudowy. Projekt ZPI został sporządzony z uwzględnieniem analiz środowiskowych wykonanych na potrzeby planu, w tym ekofizjografii planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.
106	2.03.2026	3.03.2026	PP.16493.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie lokalizacji i powierzchni zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie arealu terenów MN oraz zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy. Nie uwzględniono postulatów całkowitego pozostawienia obszaru w formie niezabudowanej ani objęcia go ochroną prawną w całości, ponieważ projekt ZPI zachowuje charakter przyrodniczy i walory krajobrazowe obszaru poprzez wyznaczenie terenów otwartych oraz wprowadzenie ustaleń chroniących najważniejsze elementy środowiskowe, w tym relikty pol wysokich klas korytarzy przyrodniczych, aleje lipowej i pomniki przyrody. 2. W zakresie zachowania korytarza przyrodniczego uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu gromadzenia oraz niewprowadzania zabudowy na terenie planu, jednak w § 10 ust. 5 uchwały pozostawiono zakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt pomiędzy obszarem objętym planem a terenami sąsiednimi. Konsekwencją zagospodarowania terenów w wyniku realizacji ustaleń ZPI może być częściowa fragmentacja siedlisk oraz zmniejszenie powierzchni terenów otwartych, jednak nie doprowadzi to do całkowitego przetrwania ciągłości przyrodniczej obszaru. Kwestia ochrony Lasu na Koscie (położonego na połnocie i północno zachodzie od terenu objętego ZPI) nie jest analogicznym przykładem dla procedowanego projektu ZPI. Teren objęty projektem ZPI nie jest terenem leśnym, nie stanowi użytku leśnego, teren objęty planem nie jest też terenem publicznym a celem planu nie jest całkowite zabudowanie terenu. Zapisy projektu ZPI (uwzględniające możliwość lokalizacji zabudowy na części obszaru) sformułowane są w sposób dążący do minimalizowania wpływu nowych inwestycji na krajobraz i środowisko poprzez zachowanie ciągów ekologicznych, wprowadzenie niskich parametrów zabudowy, ochronę drzewostanu oraz retencji wód opadowych na obszarze. Grunty objęte projektem ZPI są porośnięte drzewami, które zostały zwinetyrzonowane, a ustalenia planu zakładają ich maksymalną ochronę. Szczególną ochroną zostały objęte okazy stanowiące relikty alei lipowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
107	25.02.2026	25.02.2026	PP.15454.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	3. W zakresie adaptacji do zmian klimatu, uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących do minimalizowania wpływu nowej zabudowy na krajobraz i środowisko, w tym adaptację do zmian klimatu. Rozwiązania techniczne dotyczące retencji należy traktować jako element adaptacji do zmian klimatu uzupełniający naturalne procesy hydrologiczne zachowane na terenach otwartych.
108	24.02.2026	24.02.2026	PP.15402.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	4. W zakresie ustanowienia użytku ekologicznego uwaga została nieuwzględniona. Ustanowienie użytku ekologicznego nie stanowi przedmiotu procedury ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny.
109	25.02.2026	25.02.2026	PP.15411.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	5. W zakresie dostępności i wydolności infrastruktury technicznej i społecznej w Głoskowie została częściowo uwzględniona przez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Nie uwzględniono natomiast postulatów odstąpienia od ZPI z uwagi na wskazywane przeciętne infrastruktury. W przeliczeniu na liczbę dzieci i młodzieży w wieku szkolnym chłoność terenu objętego ZPI oznacza potencjalny przyrost rządu kilkadziesiąt osób, co samo w sobie nie przesądza o niewydolności infrastruktury społecznej. Zarządcy sieci nie zgłosili zagrożenia braku wydolności sieci w związku z przedłożonym projektem ZPI na etapie opiniowania projektu ZPI.
110	4.03.2026	4.03.2026	PP.18671.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	6. W zakresie naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego uwaga została nieuwzględniona. Projekt ZPI nie narusza obowiązujących przepisów prawa powszechnego ani lokalnego oraz nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony przyrody, krajobrazu i ładu przestrzennego. Projekt został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody dwuetapowo w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, kolejno po pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleni projektu ZPI. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zmnawia, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i migracji zwierząt, relikwów pol. rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków. Projekt ZPI został pozytywnie uzgodniony z Zarządzeniem Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności z zasadami ochrony krajobrazu ustalony w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego. W ustaleniach Audytu Krajobrazu Województwa Mazowieckiego pod zabudowę podzielono na dwa kompleksy, powiązane funkcjonalnie z terenami częściowo zabudowanymi oraz 318 76-070, opisany jako teren większy z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Jednocześnie, zapisy audytu nie stanowią, że obszar jest objęty zakazem zabudowy. Obszar objęty ZPI nie jest też wskazany w audycie krajobrazowym jako tak zwany krajobraz priorytetowy. Zasady ochrony ładu przestrzennego zostały zaś spełnione w treści uchwały ZPI poprzez ustalenie funkcji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej, terenów otwartych i przeznaczonych pod zabudowę.
111	4.03.2026	4.03.2026	MP.18738.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	7. W zakresie wewnętrznej sprecyzacji Prognosty oddziaływania na środowisko uwzględniono Prognostę oddziaływania na środowisko nie jest wewnętrznie sprzeczna. Ocena zawarta w prognozie odnosi się do całości oddziaływań generowanych przez projekt ZPI, w tym realizacji zabudowy, wymaganej infrastruktury oraz potencjalnego wpływu na systemy przyrodnicze. Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie informacyjny i wskazuje, że obecny stan prawny może prowadzić do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI.
112	25.02.2026	25.02.2026	PP.15741.2026/UA	część wsi Głusków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	7. W zakresie wewnętrznej sprecyzacji Prognosty oddziaływania na środowisko uwzględniono Prognostę oddziaływania na środowisko nie jest wewnętrznie sprzeczna. Ocena zawarta w prognozie odnosi się do całości oddziaływań generowanych przez projekt ZPI, w tym realizacji zabudowy, wymaganej infrastruktury oraz potencjalnego wpływu na systemy przyrodnicze. Informacja o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ma charakter wyłącznie informacyjny i wskazuje, że obecny stan prawny może prowadzić do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI.

113	25.02.2026	25.02.2026	PP.15735.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
114	27.02.2026	27.02.2026	MP.18487.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
115	27.02.2026	27.02.2026	MP.18482.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
116	27.02.2026	27.02.2026	18472.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
117	27.02.2026	27.02.2026	PP.18467.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
118	27.02.2026	27.02.2026	MP.18462.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
119	4.03.2026	5.03.2026	MP.17343.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
120	4.03.2026	4.03.2026	PP.17657.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
121	4.03.2026	6.03.2026	PP.17615.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
122	2.03.2026	2.03.2026	PP.16781.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
123	3.03.2026	3.03.2026	MP.18554.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
124	2.03.2026	2.03.2026	MP.18516.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
125	1.03.2026	1.03.2026	MP.18513.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
126	1.03.2026	1.03.2026	MP.18503.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
127	1.03.2026	1.03.2026	MP.18501.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
128	1.03.2026	1.03.2026	MP.18494.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
129	1.03.2026	1.03.2026	MP.18497.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
130	3.03.2026	3.03.2026	MP.18480.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
131	3.03.2026	3.03.2026	MP.18466.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)

do realizacji zabudowy bez części ograniczeń przewidzianych w projekcie ZPI

8. W zakresie ustalen dotychczasowych warunków melioracyjnych uwaga została nieuwzględniona. Projekt ZPI zawiera ustalenia dotyczące ochrony i dopuszczalnego przekształcania rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 29 ust. 2 uchwały, w terenach IZN i ZZN dopuszczono realizację urządzeń melioracji wodnych oraz wprowadzono zakaz groźnego i niebezpiecznego przekształcania rowów melioracyjnych. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu zmiany przebiegu rowu, ponieważ § 29 ust. 3 dopuszcza jego przekształcanie lub zmianę przebiegu wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania w terenie własnej działki.

§ 21 ust. 1-3 określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych w tym ich zagospodarowanie na terenie własnej działki.

9. W zakresie aktualności podkładu mapowego i linii uwaga została nieuwzględniona. Podkład mapowy wykorzystany przy sporządzeniu projektu ZPI został pozyskany na podstawie licencji nr GEK 6042-2898-2025-1418-CL2, wydanej przez Powiat Piaseczny. Zgodnie z nismem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 02.09.2025 r. wskazany odcinek linii został przeznaczony do rozbudowy, a planowany termin zakończenia prac określono na 30.04.2026 r. W projekcie ZPI infrastruktura ta została więc oznaczona jako „linia w likwidacji”, co odpowiadało stanowi faktycznemu i formalnemu na etapie sporządzania projektu. Aktualizacja danych w zasobie geodezyjnym następuje natomiast dopiero po zakończeniu prac terenowych i przekazaniu dokumentacji powykonawczej przez właściwy podmiot zarządzający infrastrukturą. Nie uwzględniono postulatów wyznaczenia stref ochrony ani sporządzenia nowej prognozy, wyłącznie z powodu wskazywanej likwidacji linii 110 kV.

10. W zakresie korytarzy migracyjnych uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wzmocnienie powiązań ekologicznych. Pomędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m.

11. W zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy uwaga została nieuwzględniona. Decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane po ocenie zgodności planowanych inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa oraz istniejącą zabudową w sąsiedztwie. Decyzje te nie zostały zaskarżone i staly się prawomocne, a wstrzymanie procedowania ZPI nie zmieniłoby jego stanu prawnego. Projekt ZPI należy traktować jako rozwiązanie korzystniejsze przestrzennie i środowiskowo niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie decyzji WZ, ponieważ wprowadza ograniczenia zabudowy, terenów zielonych publicznych oraz rozwiązań służących ochronie wartości przyrodniczych i krajoznawczych. Postulat wpisania obszaru w planie ogólny jako strefy otwartej bez prawa do zabudowy pozostaje poza zakresem procedury ZPI i może być rozpatrywany w oddębnej procedurze sporządzania planu ogólnego gminy.

12. W zakresie naruszenia zasady przeczności i sprzeczności z opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno. Dokument ten wskazuje uwarunkowania przyrodnicze obszaru, natomiast projekt ZPI pozostaje w bezpośredniej sprzeczności z opracowaniem Ekofizjograficznym Gminy Piaseczno. Dokument ten wskazuje uwarunkowania przyrodnicze obszaru, natomiast nie ustanawia samodzielnego zakazu zabudowy. Projekt ZPI został sporządzony z uwzględnieniem analiz środowiskowych wykonanych na potrzeby planu, w tym ekofizjografii planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

1. W zakresie ograniczenia parametrów zabudowy uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy na terenach MN z 0,7 do 0,4, a więc poniżej postulatowanej wartości 0,5. Jednocześnie projekt ZPI doprecyzowuje dopuszczony typ zabudowy na terenach MN poprzez ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, dopuszczenie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz zakaz realizacji zabudowy szeregowej. Nie uwzględniono natomiast postulatów dopuszczania wyłącznie budynków jednolokalowych ani ograniczenia budynków dwulokalowych wyłącznie do zabudowy wolnostojącej. Nie uwzględniono również postulatów ograniczenia wysokości zabudowy, uznano za zgodne z ekstensywnym charakterem zabudowy jednorodzinnej oraz z ustaleniami Studium zasady kształtowania dachów i wysokości zabudowy, uznano za zgodne z ekstensywnym charakterem zabudowy jednorodzinnej oraz z ustaleniami Studium.

2. W zakresie ochrony rowów melioracyjnych i stosunków wodnych uwaga została częściowo uwzględniona. Wprowadzono dodatkowe ustalenia dotyczące ochrony i dopuszczalnego przekształcania rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 29 ust. 2 uchwały, w terenach IZN i ZZN dopuszczono realizację urządzeń melioracji wodnych oraz wprowadzono zakaz groźnego i niebezpiecznego przekształcania rowów melioracyjnych. Nie uwzględniono postulatów całkowitego zakazu zmiany przebiegu rowu, ponieważ § 29 ust. 3 dopuszcza jego przekształcanie lub zmianę przebiegu wyłącznie pod warunkiem zapewnienia zagospodarowania w terenie własnej działki. Nie uwzględniono również oddębnych. Dodatkowo § 21 ust. 1-3 określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych w tym ich zagospodarowanie na terenie własnej działki. Nie uwzględniono również postulatów wprowadzenia w ZPI obowiązku sporządzenia szczegółowej analizy hydrologicznej, zwiększenia minimalnej strefy ochronnej do 6-8 m od górnej krawędzi skarpy, oddębnej zakazu lokalizowania w tej strefie trwałych utwardzeń oraz zakazu podnoszenia poziomu terenu, ponieważ kwestie szczegółowego ukształtowania terenu, wymaganych decyzji wodnoprawnych, uzgodnień z właściwymi organami oraz zabezpieczenia odpływu wód będą podlegały weryfikacji na dalszych etapach przygotowania i realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami oddębnych.

3. W zakresie wprowadzenia definicji powierzchni biologicznie czynnej uwaga nie została uwzględniona. Nie wprowadzono oddębnej definicji powierzchni biologicznie czynnej ani dodatkowego wykluczenia z niej dachów zielonych, zielonych ścian, tarasów, dojsć i dojazdów, w tym nawierzchni asfaltowych, ponieważ pojęcie to zostało zdefiniowane w przepisach oddębnych, w szczególności w art. 2 pkt 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ZPI posługuje się tym pojęciem zgodnie z obowiązującym znaczeniem, a jednocześnie dla terenów MN utrzymuje wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, przy maksymalnej powierzchni zabudowy 30%, co ogranicza możliwość nadmiernej uszczelnienia terenu.

4. W zakresie obsługi transportowej uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy, w tym zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 do 0,4, co ogranicza również potencjalną skalę ruchu generowanego przez planowane zagospodarowanie. Projekt ZPI określa podstawowy układ komunikacyjny zapewniający obsługę terenów objętych planem. Kwestie szczegółowej obsługi pojazdów, w tym pojazdów ratowniczych, lokalizacji ewentualnych miejsc do zawracania, wpływu ruchu budowlanego na istniejący stan drogi oraz mechanizmów zabezpieczenia i ewentualnej odbudowy infrastruktury drogowej, będą podlegały dalszej weryfikacji na etapie przygotowania dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami oddębnych.

5. W zakresie realizacji parku linearnego uwaga została częściowo uwzględniona, poprzez zabezpieczenie realizacji inwestycji uzupełniającej w formie zieleni urządzonej na terenie 27P. Realizacja terenów zieleni urządzonej została powiązana z mechanizmem umowy urbanistycznej, a inwestor zobowiązany jest do sfinansowania tej inwestycji uzupełniającej. Wykonawcą parku będzie Gmina, co zmniejsza publiczny charakter tego terenu i zapewnia, że będzie on elementem infrastruktury służącej mieszkańcom. Nie uwzględniono natomiast postulatów szczegółowego określenia w dokumentach planistycznych minimalnego standardu zagospodarowania parku ani jego linearnej formy, w tym liczby i charakteru nasadzeń zieleni wysokiej, parametrów ciągów pieszych, elementów małej architektury, rozwiązań retencyjnych oraz harmonogramu realizacji po wpłacie środków przez inwestora, ponieważ kwestie te mają charakter projektowy i realizacyjny i będą doprecyzowane na dalszym etapie przygotowania inwestycji.

6. W zakresie dostępności i wydolności infrastruktury technicznej i społecznej w Głoskowie została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Przyjęte parametry pozwalają na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 budynkach, co oznacza szacunkowo ok. 123-164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, a więc nie stanowi skali wielokrotnego zespołu zabudowy. W przeciwnym razie dzieci i młodzież w wieku szkolnym oznacza to przyrost rędu kilkadziesiąt osób, co samo w sobie nie przesądza o niewydolności infrastruktury oświatowej ani o konieczności dalszego ograniczenia intensywności zabudowy wyłącznie z tego powodu.

132	3 03 2026	3 03 2026	MP 18458 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
133	4 03 2026	4 03 2026	PP 18452 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
134	2 03 2026	2 03 2026	PP 18481 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
135	2 03 2026	2 03 2026	PP 18461 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
136	4 03 2026	4 03 2026	MP 18534 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
137	2 03 2026	2 03 2026	MP 18562 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
138	4 03 2026	4 03 2026	MP 18546 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
139	4 03 2026	4 03 2026	MP 18754 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
140	3 03 2026	3 03 2026	PP 17193 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
141	3 03 2026	3 03 2026	PP 17126 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)
142	16 02 2026	16 02 2026	MP 12817 2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+/-)	(+/-)	(+/-)

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

1. W zakresie zmiany przeznaczenia zachodniego fragmentu terenu jako zieleni uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększono udział terenów otwartych oraz wzmocniono powiązania ekologiczne ZPI poprzez przeznaczenie zachodniej części dawnego terenu 4MN pod teren zieleni naturalnej ZZN. Pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy zieleni i terenów rolnych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Nie uwzględniono postulatów utrzymania całej zachodniej części obszaru objętego ZPI, w tym działek nr 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23 i 18/24, jako terenu zieleni naturalnej wyłączonego spod zabudowy. Przyjęty układ funkcjonalny dąży do zachowania powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami w otoczeniu, przy jednoczesnym dopuszczeniu ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej na części obszaru.

2. W zakresie przeznaczenia gruntów wyższych klas bonitacyjnych uwaga nieuwzględniona. Nie podzielono stanowiska, ze wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy stanowi filię planistyczną albo prowadzi do omijania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Projekt ZPI przeznacza grunty ome klasy IIIB pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, co służy zachowaniu ich rolniczego charakteru.

3. W zakresie rodzaju inwestycji uzupełniającej uwaga nieuwzględniona. Nie podzielono stanowiska, ze zaproponowany zakres inwestycji uzupełniających jest niekorzystny dla Gminy i obecnym mieszkańcom albo ze służy wyłącznie interesowi inwestora. Konstrukcja ZPI opiera się na powiązaniu inwestycji głównej z inwestycją uzupełniającą oraz zawarciu umowy urbanistycznej, która zabezpiecza świadczenia inwestora na rzecz gminy. Projekt przewiduje m.in. urządzenie terenów zieleni publicznej IZP i ZPZ, przekazanie części terenów do majątku gminy oraz realizację infrastruktury technicznej. Nie uwzględniono również argumentu dotyczącego opłaty planistycznej na poziomie 10% jako przesłującego o niekorzystności przyjętych rozwiązań. Opłata planistyczna jest należna wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela albo użytkownika wieczystego przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu, a takie zbycie nie jest planowane przez inwestora. Nie można zatem traktować tej opłaty jako pewnego i podstawowego świadczenia na rzecz gminy.

4. W zakresie parametrów zabudowy ustalonej w ZPI uwaga częściowo uwzględniona, poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy, w tym zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 do 0,4 oraz doprecyzowanie dopuszczanego typu zabudowy na terenach MN. Projekt ZPI dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie jeden budynek mieszkalny oraz zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej. Nie uwzględniono natomiast postulatów dopuszczenia wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na 1000 m², obniżenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,3, ograniczenia wysokości wszystkich budynków do 9 m i maksymalnie 2 kondygnacji niezależnie od geometrii dachu oraz wprowadzenia zakazu realizacji kondygnacji podziemnych. Przyjęte parametry uznano za zgodne z ekstenywnym charakterem zabudowy jednorodzinnej oraz z ustaleniami Studium.

5. W zakresie odsłapienia od sporządzenia ZPI i ponownia analiz przestrzennych uwaga nieuwzględniona. Projekt ZPI został sporządzony na podstawie wymaganych analiz, w tym ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu. Plan ogólny jest procedowany w odrębnej procedurze planistycznej, obecnie znajduje się na etapie opiniowania i uzgodnień, a postulaty dotyczące przeznaczenia tego obszaru będą mogły zostać zgłoszone i rozpatrzone w ramach wymaganych prawem konsultacji społecznych.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Przyjęte parametry pozwalają na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 budynkach, co oznacza szacunkowo ok. 123-164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, a więc nie stanowi skali wielokoskalowego zespołu zabudowy. Nie uwzględniono natomiast postulatów odsłapienia od ZPI do czasu rozwiązania wskazywanych problemów związanych z przetrwaniem w dostawie prądu, ciśnieniem wody w okresie letnim oraz obciążeniem Skłoby Podstawowej w Głoskowie. Projekt przewiduje rozwiązania towarzyszące, w tym nowe odcinki wodociągów gminnego finansowania przez inwestora, które poprawią parametry sieci w układzie pętli. Właściciel zarządcy sieci nie zgłosił zagrożenia braku wydolności w związku z projektem. W przeliczeniu na dzieci i młodzież w wieku szkolnym planowana inwestycja oznacza wzrost liczby uczniów maksymalnie o kilkadziesiąt osób we wszystkich grupach wiekowych łącznie. Skala ta nie wskazuje sama w sobie na ryzyko niewydolności infrastruktury oświatowej i nie powinna stanowić jednej przesłanki do wstrzymania procedowania ZPI.

143	18.02.2026	18.02.2026	PP 13547.2026/UA	część wsi Głosków, rejon ulicy Rybnej	(+ / -)	(+ / -)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez ograniczenie skali dopuszczanej zabudowy. Przyjęte parametry pozwalają na realizację ok. 41 lokali mieszkalnych w ok. 21 budynkach, co oznacza szacunkowo ok. 123–164 potencjalnych przyszłych mieszkańców, a więc nie stanowi skali wielokoszałowego zespołu zabudowy. W przeliczeniu na dzieci i młodzież w wieku szkolnym planowana inwestycja oznacza wzrost liczby uczniów maksymalnie o kilkadziesiąt osób we wszystkich grupach wiekowych łącznie. Skala ta nie wskazuje sama w sobie na ryzyko niewydolności infrastruktury oświatowej i nie powinna stanowić jedynej przesłanki do wstrzymania procedowania ZPI. Nie uwzględniono natomiast postulatów uzależnienia procedowania ZPI od rozbudowy istniejącej szkoły lub budowy nowej placówki, ponieważ kwestie organizacji sieci szkół, ewentualnej rozbudowy placówek oświatowych oraz planowania inwestycji oświatowych wykraczają poza bezpośredni zakres ustaleń ZPI.
-----	------------	------------	------------------	--	---------	---------	--

[illegible]

Lp	Data pisma	Data wpływu do Kancelarii Urzędu	Nr pisma	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez burmistrza		Uwagi
					uwzględniona	niewzględniona	
1	2		3	5	6	7	10
149	3 06 2026	5 06 2026	PP 41440 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie trybu sporządzania ZPI uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana może być dokonana w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy albo jego zmiany. Jednocześnie, zgodnie z art. 37a ust. 3 tej ustawy, zintegrowany plan inwestycyjny jest szczegółową formą planu miejscowego. Oznacza to, że zintegrowany plan inwestycyjny może być procedowany w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy.
150	3 06 2026	5 06 2026	PP 41392 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	Ponadto, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu zmienionym art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r.
151	3 06 2026	3 06 2026	PP 41381 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	2. W zakresie sekwencji działań związanych z potencjalną zabudową terenu uwaga nie została uwzględniona. Odstąpienie od uchwalenia ZPI oraz niewskazanie terenu pod zabudowę w projekcie planu ogólnego nie zapewni utrzymania stanu środowiska i jego poprawy. Dla części obszaru wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, a plan ogólny nie uchyla ich automatycznie. POG stanowi podstawę dla nowych decyzji WZ oraz dla sporządzania planów miejscowych, natomiast ustawa nie wskazuje, aby jego wejście w życie powodowało wygasnięcie wcześniej wydanych decyzji WZ. Projekt ZPI należy zatem traktować jako rozwiązanie korzystniejsze niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie wcześniejszych decyzji WZ.
152	3 06 2026	3 06 2026	PP 41153 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	3. W zakresie zwiększenia presji inwestycyjnej uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie zwiększa presji inwestycyjnej w sposób istotnie przekraczający scenariusz wynikający z wcześniejszych decyzji o warunkach zabudowy. Dla części obszaru wydane zostały prawomocne decyzje WZ dopuszczające lokalizację 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a na podstawie projektu ZPI możliwa byłaby realizacja szacunkowo 21 budynków. Istotną kwestią w tym zakresie jest rozmieszczenie przestrzenne terenów, na których mogą powstać budynki. Układ przestrzenny zabudowy według obowiązujących WZ nie zapewnia realizacji ani korytarza ekologicznego, ani terenu zieleni ogólnodostępnej w środkowej części obszaru, ani też nie zapewnia ochrony innych elementów krajobrazu, które zapisano w ZPI. Projekt ZPI należy zatem traktować jako rozwiązanie korzystniejsze niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie wcześniejszych decyzji WZ.
153	3 06 2026	3 06 2026	PP 41148 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	4. W zakresie utrzymania powiązań ekologicznych uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie przerywa korytarza ekologicznego w sposób całkowity. W planie zachowano powiązania przyrodnicze poprzez tereny zieleni naturalnej, zieleni urządzonej i tereny rolnicze z zakresem zabudowy. Pominięty terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczono pasy terenów otwartych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m, a ustalenia ZPI zakazują stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających potencjalną migrację zwierząt. Realizacja ZPI może ograniczyć powierzchnię terenów otwartych, jednak nie doprowadzi do całkowitego przerwania ciągłości przyrodniczej obszaru.
154	3 06 2026	3 06 2026	PP 41146 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	5. W zakresie kompletności dokumentacji w kontekście występowania gatunków chronionych uwaga nie została uwzględniona. Projekt został dwustopniowo uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, a następnie poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i pławów zieleni, relikwów pol. rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków.
155	3 06 2026	3 06 2026	PP 41145 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	6. W zakresie naruszenia zasad ochrony krajobrazu i elementów czynnych przyrodniczo uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie narusza zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ani przepisów dotyczących ochrony wód oraz nie pozostaje w sprzeczności z dokumentami krajoobrazowymi gminy i województwa. Projekt ZPI został sporządzony z uwzględnieniem położenia obszaru w WOCiK oraz uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa Doliny Głogowskiej i Ślawów Głogów. Ewentualne usunięcie drzew nie może następować dowolnie i podlega przepisom udejmowym, natomiast zmiana przebiegu rowu została dopuszczona wyłącznie warunkowo, na niewielkim fragmencie rowu w południowej części terenu SMN. Istniejące rowy melioracyjne objęte są przeznaczeniem terenu zieleni naturalnej (12/N i 22/N). Prognoza oddziaływania na środowisko rozpoznaje położenie obszaru w zlewni JCWP Głogowska, jej zły stan ogólny i ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego, a
156	3 06 2026	3 06 2026	PP 41143 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
157	3 06 2026	3 06 2026	PP 41140 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
158	3 06 2026	3 06 2026	PP 41138 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
159	3 06 2026	3 06 2026	PP 41125 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
160	3 06 2026	3 06 2026	PP 41100 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
161	3 06 2026	3 06 2026	PP 41071 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
162	3 06 2026	3 06 2026	PP 41065 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	
163	3 06 2026	3 06 2026	PP 41052 2026	część wsi Głogów w rejonie ulicy Rybnej		(-)	

164	3.06.2026	3.06.2026	PP-41046-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
165	3.06.2026	3.06.2026	PP-41042-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
166	2.06.2026	3.06.2026	PP-41026-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
167	2.06.2026	3.06.2026	PP-40980-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
168	2.06.2026	3.06.2026	PP-40970-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
169	2.06.2026	3.06.2026	PP-41013-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
170	2.06.2026	3.06.2026	PP-41006-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
171	2.06.2026	2.06.2026	PP-40813-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
172	2.06.2026	2.06.2026	PP-40832-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
173	2.06.2026	2.06.2026	PP-40728-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
174	2.06.2026	2.06.2026	PP-40727-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
175	2.06.2026	2.06.2026	PP-40729-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
176	3.06.2026	3.06.2026	PP-41119-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
177	3.06.2026	3.06.2026	PP-41199-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
178	3.06.2026	5.06.2026	PP-41388-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
179	3.06.2026	3.06.2026	PP-41185-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
180	3.06.2026	3.06.2026	PP-41158-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
181	3.06.2026	3.06.2026	PP-41382-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
182	3.06.2026	5.06.2026	PP-41415-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)
183	2.06.2026	3.06.2026	PP-41002-2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)

projekt ZPI wprowadza rozwiązania ograniczające wpływ zabudowy na stosunki wodne, w tym obowiązek retencji i zagospodarowania wód opadowych oraz zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Obszar objęty ZPI nie jest wskazany w audycie krajobrazowym jako krajobraz priorytetowy, a sama bliskość terenów o wysokich walorach krajobrazowych nie oznacza bezwzględnie zakazu zabudowy.

7. W zakresie legalności decyzji o warunkach zabudowy i procedury planistycznej uwaga nie została uwzględniona. Decyzje WZ zostały wydane zgodnie z obowiązującym prawem (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przed sporządzeniem aktualnej ekologicznej mapy, a procedura ZPI nie służy ocenie ich legalności. Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem i ustaleniami obowiązującego Studium, uzgodniony z właściwymi organami oraz poddany wymaganej procedurze planistycznej. Stwierdzenie nieważności aktu planowania przestrzennego, w tym planu miejscowego, zintegrowanego planu inwestycyjnego, a także planu ogólnego gminy, może nastąpić w przypadku istotnego naruszenia zasad sporządzania planu, trybu jego sporządzania albo właściwości organów, czego w niniejszej procedurze nie wykazano.

185	3.06.2026	3.06.2026	PP.41019.2026	Głusków w rejonie ulicy Rybnej część wsi	(-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: W zakresie zagrożenia flory i fauny podlegającej ochronie przepisami prawa, ochrony bioróżnorodności i ochrony stref ekonomicznych uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI ani Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby procedury planistycznej nie natężają obowiązujących przepisów prawa powszechnego ani lokalnego, ani nie pozostają w sprzeczności z celami ochrony przyrody. Zakres opracowania prognozy, jak i sam dokument, zostały dwuetapowo uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody. W pierwszej kolejności odnosi się do wymaganej zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, a następnie poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleni projekt ZPI. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i pławów zieleni, reliktów pól, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków. Układ funkcjonalny terenów objętych ZPI dąży do zachowania ciągłości przyrodniczej pomiędzy obszarem objętym ZPI a terenami w sąsiedztwie i utrzymaniu mozaikowego charakteru krajobrazu
186	3.06.2026	5.06.2026	PP.41428.2026	Głusków w rejonie ulicy Rybnej część wsi	(-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie obsługi transportu zbiorowym, niekontrolowanej zabudowy i skumulowanych skutków ustaleń ZPI uwaga nie została uwzględniona. Faktem jest, że w tej części gminy nie funkcjonuje transport zbiorowy, a planowana obsługa transportowa terenu opiera się na transporcie indywidualnym. Skala zabudowy i potencjalna chłonność terenu (około 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych) nie wymagają zabezpieczenia dostępności w oparciu o przepisy ustawy. Projekt ZPI zakłada realizację połączeń pieszych i pieszo-rowerowych, które stanowią będą uzupełnienie sieci szkieletu pieszo-rowerowych i mogą pełnić rolę alternatywy dla przemieszczania się potencjalnych mieszkańców. Projekt ZPI nie stanowi niekontrolowanego procesu suburbanizacji. Jest procedowany jako akt planowania przestrzennego, w trybie określonym w ustawie, z udziałem właściwych organów oraz społeczeństwa. Przygotowanie projektu ZPI zostało poprzedzone analizami przestrzennymi, a przede wszystkim jest zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W 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 jako „tereny enklaw lepszych oraz terenów użytków rolnych”, obejmującej m.in. granice obszaru geodezyjnego Głusków PGR (strefa B-5). Obszar objęty ZPI jest wskazany jako „tereny mieszkaniowa jednorodzinna – MN”. Według zapisów Studium na terenie strefy B-5, MN w zakresie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie formy budynków wolnostojących z dopuszczaniem budynków typu „blizniak”. Projekt ZPI wprowadza uporządkowane zasady zagospodarowania terenu, ogranicza parametry zabudowy, wyznacza tereny otwarte, tereny zieleni publicznej oraz ustalenia służące ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. 2. W zakresie trybu formalnego i sekwencji działań proceduralnych uwaga nie została uwzględniona. Obowiązujące dla tego terenu decyzje WZ zostały wydane zgodnie z obowiązującym prawem (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), nie zostały uchylone ani wygaszone. Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem i ustaleniami obowiązującego Studium, uzgodniony z właściwymi organami oraz poddany wymaganej procedurze planistycznej. Właściciele terenu mogą skorzystać z dopuszczalnych prawem form określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zarówno z trybu wydawania decyzji administracyjnej (o warunkach zabudowy), jak i z procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP lub ZPI). 3. W zakresie kompensacji strat środowiskowych i społecznych uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI zakłada zachowanie ponad 30% terenu jako terenów otwartych oraz terenów zieleni urządzonej, przy skupieniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę w dwóch mniejszych, kameralnych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W kontekście istniejących uwarunkowań formalnych propozycja zabudowy w formie proponowanej w ZPI jest korzystniejsza środowiskowo i przestrzennie, głównie z uwagi na zachowanie szerokiego pasa przyrodniczego, w tym terenów zieleni urządzonej. W ramach ZPI inwestor zobowiązany jest do wyposazenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną w porozumieniu z zarządcami sieci. Projekt ZPI przewiduje rozwiązanie ograniczające obciążenie budżetu gminy oraz porządkujące obsługę infrastrukturalną obszaru. W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor na realizować i finansować elementy infrastruktury publicznej. Prognoza oddziaływania na środowisko ocenia skutki realizacji ustaleń ZPI w granicach i zakresie właściwym dla tego dokumentu. Nie wykazano, aby realizacja ograniczonej skali zabudowy jednorodzinnej, przy obowiązku retencji, wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej i zachowaniu terenów otwartych, powodowała niedopuszczalną kumulację oddziaływań w skali całego regionu Głuskowa 4. W zakresie treści i zakresu umowy urbanistycznej oraz zakresu inwestycji uzupełniającej uwaga nie została uwzględniona. Elementem ZPI jest umowa urbanistyczna, której celem jest między innymi zabezpieczenie interesu publicznego w toku realizacji kompleksowego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Na mocy umowy urbanistycznej inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania, urządzenia i przekazania na rzecz gminy terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i integracji (IZP) oraz do sfinansowania urządzenia alei lipowej wraz z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym (ZRP), realizacji odcinków dróg publicznych obsługujących obszar ZPI oraz przekazania gminie terenów rolnych, terenów zieleni naturalnej i terenu przejścia pieszego. Koszty tych elementów, zgodnie z założeniami ZPI i umowy urbanistycznej, obciążają inwestora, a nie wyłączenie budżetu gminy

187	3 06 2026	3 06 2026	PP-41390-2026	Głusków w rejonie ulicy Rybnej	część wsi Rybnej	(-)											Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi 1. W zakresie trybu sporządzania ZPI uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana mogą być sporządzane w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy albo jego zmiany. Jednocześnie, zgodnie z art. 37e ust. 3 tej ustawy, zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Oznacza to, że zintegrowany plan inwestycyjny może być procedowany w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy. Ponadto, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu zmienionym art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. 2. W zakresie sekwencji działań związanych z potencjalną zabudową terenu uwaga nie została uwzględniona. Odpisanie od uchwalenia ZPI oraz niewskazywanie terenu pod zabudowę w projekcie planu ogólnego nie zapewni utrzymania i poprawy stanu środowiska. Dla części obszaru obowiązują prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, a plan ogólny nie uchyła ich automatycznie. POG stanowi podstawę dla nowych decyzji WZ oraz dla sporządzania planów miejscowych, natomiast ustawa nie wskazuje, aby jego wejście w życie powodowało wygaszenie wcześniej wydanych decyzji WZ. Projekt ZPI należy zatem traktować jako rozwiązanie korzystniejsze przestrzennie i środowiskowo niż realizację zabudowy wyłącznie na podstawie wcześniejszych decyzji WZ. 3. W zakresie zgodności z polityką przestrzenną gminy oraz dokumentami strategicznymi uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem i ustaleniami obowiązującego Studium, uzgodniony z właściwymi organami oraz poddany wymaganej procedurze planistycznej. Dokumenty określające kierunki polityki przestrzennej, wymienione w uwadze, mają charakter hierarchiczny. Dla przedmiotowego trybu sporządzania ZPI obowiązują zachowanie zgodności z obowiązującym w gminie studium. 4. W zakresie skali dopuszczonej zabudowy uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie zwiększa presji inwestycyjnej w sposób istotnie przekraczający scenariusz wynikający z wcześniejszych decyzji WZ. Wcześniejsze decyzje dopuszczają 18 budynków, a skorygowany ZPI umożliwia realizację szacunkowo ok. 21 budynków. Jednocześnie ZPI wprowadza uporządkowane zasady zagospodarowania, ogranicza parametry zabudowy, wyznacza tereny otwarte, tereny zieleni publicznej oraz ustalenia służące ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. 5. W zakresie niezgodności z zakazami wynikającymi z lokalizacji w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zagrożenia gatunków chronionych i wpływu na gospodarkę wodną uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie narusza zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ani przepisów dotyczących ochrony wód. Projekt uwzględnia położenie obszaru w WOClik oraz sąsiedztwo Doliny Głuskowskiej i Sławow Głusków. Nie przerywa korytarza ekologicznego w sposób całkowity, ponieważ zachowuje powiązania przyrodnicze poprzez pasy terenów otwartych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Prognoza została sporządzona w zakresie uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, nie wskazano w niej obowiązku wykonania dodatkowej inwentaryzacji. Prognoza rozpoznaje położenie obszaru w zlewni JCWP Głuskowska, jej zły stan ogólny i ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego, a ZPI wprowadza obowiązek retencji i zagospodarowania wód opadowych. Obszar ZPI nie jest wskazany w audycie krajobrazowym jako krajobraz priorytetowy, a sama bliskość terenów o wysokich walorach krajobrazowych nie oznacza bezwzględnej zakazu zabudowy. 6. W zakresie treści i dostępności umowy urbanistycznej uwaga nie została uwzględniona. Elementem ZPI jest umowa urbanistyczna, której celem jest między innymi zabezpieczenie interesu publicznego w toku realizacji kompleksowego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Na mocy umowy urbanistycznej inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania, urządzania i przekazania na rzecz gminy terenów zieleni urządzonej z integracją (IZPI) oraz do sfinansowania urządzania alei lipowej wraz z planowanymi ciągami pieszo-rowerowymi (ZPI), realizacji odcinków dróg publicznych obsługujących obszar ZPI oraz przekazania gminie terenów rolnych, terenów zieleni naturalnej i terenu przejęcia pieszezo. Koszty tych elementów, zgodnie z założeniami ZPI i umowy urbanistycznej, obciążają inwestora, a nie wyłącznie budżet gminy. Sumarycznie, inwestor zobowiązuje się przekazać nieodpłatnie na rzecz gminy ponad 30% terenu, którym obecnie dysponuje. Na każdym z etapów opracowania ZPI wszystkie elementy dokumentacji były publikowane na stronach BIP Urzędu Gminy Piaseczno, a interesariusze procesu, w szczególności mieszkańcy, mogli zapoznać się zarówno z treścią projektu, jak i z zakresem umowy urbanistycznej.

188	3.06.2026	3.06.2026	PP-41393.2026	część wsi Głusków w rejonie ulicy Rybnej	(-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie zakresu i treści prognozy oraz naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zwierząt uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI został dwuetapowo uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody, w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został ustalony zgodnie z prawem, a następnie poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustalen projekt ZPI. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i płatów zieleni, reliktów pol, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków. Projekt uwzględnił położenie obszaru w WOChK oraz sąsiedztwo Doliny Głuskowskiej i Stawów Głusków, a Prognoza ocenia skutki realizacji ustaleń ZPI w granicach i zakresie właściwym dla tego dokumentu. Nie wykazano, aby realizacja ograniczonej skali zabudowy jednorodzinnej, przy obowiązku retencji, wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej i zachowaniu terenów otwartych, powodowała niedopuszczalną kumulację oddziaływań w skali całego rejonu Głuskowa. W ramach ustaleń ZPI zabezpieczono teren powiązanych przyrodniczych poprzez pasy terenów otwartych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. 2. W zakresie naruszenia wymogów wynikających z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i zagrożeń istniejących elementów przyrodniczych uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie narusza zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ani przepisów dotyczących ochrony wod elementów krajobrazu istotne dla zachowania charakteru obszaru. Aleja lipowa, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków, została wskazana do ochrony, a sąsiedztwo parku podworskiego i cmentarza wojennego zostało uwzględnione w analizach środowiskowych i krajobrazowych. 3. W zakresie braku analiz transportowych uwaga nie została uwzględniona. Skala inwestycji możliwej do realizacji w ramach ZPI nie wymaga opracowania dodatkowych analiz transportowych. Włączenie planowanego założenia w istniejący układ transportowy zostało przeanalizowane. Ponadto w ramach umowy urbanistycznej inwestor zobowiązany jest pokryć koszty realizacji wszystkich niezbędnych elementów układu drogowego, a także zrealizować fragmenty publicznie dostępnych ciągów pieszych i rowerowych. 4. W zakresie zasadności inwestycji objętej ZPI uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie jest sprzeczny z interesem publicznym, zasadą zrównowazonego rozwoju ani zasadami ładui przestrzennego. Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, które wskazuje dla tego obszaru kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym. Projekt nie zwiększa presji inwestycyjnej w sposób istotnie przekraczający scenariusz wynikający z wcześniejszych decyzji WZ. Wcześniejsze decyzje dopuszczają 18 budynków, a skorygowany ZPI umożliwia realizację szacunkowo ok. 21 budynków. Jednocześnie ZPI wprowadza uporządkowane zasady zagospodarowania, ogranicza parametry zabudowy, wyznacza tereny awaryjne, tereny zieleni publicznej oraz ustalenia służące ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
-----	-----------	-----------	---------------	--	-----	---

189	3 06 2026	3 06 2026	PP-41313-2026	część wsi Głusków w rejonie ulicy Rybnej	(-)	Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi: 1. W zakresie trybu sporządzania ZPI uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana mogą być sporządzane w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy albo tego zmiany. Jednocześnie, zgodnie z art. 37ea ust. 3 tej ustawy, zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Oznacza to, że zintegrowany plan inwestycyjny może być procedowany w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy. Ponadto, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu zmienionym art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. 2. W odniesieniu do zasadności inwestycji, chłonności terenu i skali zabudowy uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie jest sprzeczny z interesem publicznym, zasadą zrównowagzonego rozwoju ani zasadami ładów przestrzennego. ZPI może być procedowany w trakcie sporządzania planu ogólnego, ponieważ zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana mogą być sporządzane w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy, a zgodnie z art. 37ea ust. 3 tej ustawy ZPI jest szczególną formą planu miejscowego. Do czasu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r., zachowuje moc Studium. Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, które wskazuje dla tego obszaru kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednostanowiskowej o charakterze ekstensywnym. Chłonność terenów określona w projekcie planu ogólnego nie stanowi podstawy prawnej dla procedowania innych aktów planowania przestrzennego. Projekt nie zwiększa presji inwestycyjnej w sposób istotnie przekraczający scenariusz wynikający z wcześniejszych decyzji WZ, wcześniejsze decyzje dopuszczają 18 budynków, a skorygowany ZPI umożliwia realizację szacunkowo ok. 21 budynków. Jednocześnie ZPI wprowadza uporządkowane zasady zagospodarowania, ogranicza parametry zabudowy, wyznacza tereny otwarte, tereny zieleni publicznej oraz ustala obszar ochrony i wartości przyrodniczych i krajobrazowych. 3. W zakresie braku zgodności z obowiązującym Studium uwaga nie została uwzględniona. 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 jednostanowiskowej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych, obejmującej m.in. granicę obrębu geodezyjnego Głusków, PGR (strefa B-5). Obszar objęty ZPI jest wskazany jako „tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego – 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 „błazniak”. 4. W zakresie naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ładów przestrzennego uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie narusza obowiązujących przepisów prawa powszechnego ani lokalnego oraz nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony przyrody. Krajobrazu i ładów przestrzennego. Projekt został dwukrotnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody, w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, a następnie poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleni Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie ich miejsce zniwola, zerwania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy, nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i płatów zieleni, relikwów, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska biotrozofność oraz obszary migracji i zerwania lokalnych łańcuchów. Projekt ZPI został pozytywnie uzgodniony z Zarządkiem Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności z zasadami ochrony krajobrazu ustalonymi w Audycie Krajobrazowym w Województwie Mazowieckim kodem 14-318-76-070, opisanym jako teren wiejski z przewagą Mazowieckiego obszaru objęty ZPI został rozpoznany jako położony w krajobrazie wiejskim oznaczonym kodem 14-318-76-070, opisanym jako teren wiejski z przewagą mozaikowo rolniczych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Jednocześnie zapisy audytu nie stanowią, że obszar jest objęty zakazem zabudowy. Obszar objęty ZPI nie jest też wskazany w audycie krajobrazowym jako tak zwany krajobraz priorytetowy. Zasady ochrony ładów przestrzennych zostały zaś spełnione w treści uchwały ZPI poprzez ustalenie funkcji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej, terenów otwartych i terenów przeznaczonych pod zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę podzieleno na dwa kompleksy, powiązane funkcjonalnie z terenami częściowo zabudowanymi oraz częściowo przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Układ funkcjonalny terenów objętych ZPI łączy do zachowania ciągłości przyrodniczej pomiędzy obszarem objętym ZPI a terenami w sąsiedztwie i utrzymywania mozaikowego charakteru krajobrazu. W skorygowanej wersji projektu ZPI zmniejszono maksymalną intensywność zabudowy z 0,7 do 0,4, przy zachowaniu pozostałych parametrów, w tym minimalnego udziału powierzchni
-----	-----------	-----------	---------------	--	-----	--

					biologicznie czynnej na poziomie 70% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%. Rozwiązanie to służy lepszemu dostosowaniu skali dopuszczanej zabudowy do charakteru obszaru.
					5. W zakresie oceny działań właścicieli terenu i zarządców sieci uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie dotyczy ustaleń ani zakresu ZPI
					6. W zakresie negatywnego oddziaływania na jednolite części wód uwaga nie została uwzględniona. Istniejące rowy melioracyjne objęte są przeznaczeniem terenu zieleni naturalnej (IZN i ZZN). Prognoza oddziaływania na środowisko rozpoznaje położenie obszaru w zlewni JCWP Głuskowa, jej zły stan ogólny i ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego, a projekt ZPI wprowadza rozwiązania ograniczające wpływ zabudowy na stosunki wodne, w tym obowiązki retencji i zagospodarowania wód opadowych oraz zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Obszar objęty ZPI nie jest wskazany w audycie krajobrazowym jako krajobrazowy, a sama bliskość terenów o wysokich walorach krajobrazowych nie oznacza bezwzględnie zakazu zabudowy
				(-)	7. W zakresie ochrony walorów dziedzictwa kulturowego uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI zawiera ustalenia odnoszące się do zidentyfikowanych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru i otoczenia. Elementy objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków to historyczna aleja lipowa stanowiąca fragment założenia parkowego towarzyszącego dawnemu, XIX-wiecznemu folwarkowi, którego relikty znajdują się na wschód od terenu objętego planem. Aleja lipowa została w ZPI wskazana do ochrony zapisami w treści uchwały oraz w załączniku graficznym, a zapisy ZPI zakładają utrzymanie jej przebiegu i wyekspansowanie formy krajobrazowej. Wprowadzone zapisy zakazują likwidacji alei lub jej fragmentów, zmiany przebiegu drogi, lokalizacji zabudowy w obrębie alei oraz lokalizacji infrastruktury kolidującej z systemem korzeniowym drzew. Na terenie objętym ZPI nie znajdują się obiekty i obszary o charakterze dóbr kultury współczesnej.
					8. W zakresie ustanowienia użytków ekologicznych uwaga nie została uwzględniona. Procedowanie użytku ekologicznego „Dolina Głuskowa” nie przesądza o konieczności odstąpienia od procedowania ZPI. Ustanowienie użytku ekologicznego następuje w odrębnej procedurze i nie stanowi przedmiotu rozstrzygnięcia w procedurze ZPI. Projekt ZPI uwzględnia istniejący stan prawny.
					9. W zakresie wpływu na budżet gminy, obciążenia infrastruktury i oddziaływań skumulowanych uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI przewiduje rozwiązania ograniczające obciążenie budżetu gminy oraz porządkujące obsługę infrastrukturalną obszaru. W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor ma realizować i finansować elementy infrastruktury publicznej. Prognoza ocenia skutki realizacji ustaleń ZPI w granicach i zakresie właściwym dla tego dokumentu. Nie wykazano, aby realizacja ograniczonej skali zabudowy jednorodzinnej, przy obowiązku retencji, wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej i zachowaniu terenów otwartych, powodowała niedopuszczalną kumulację oddziaływań w skali całego rejonu Głuskowa.
					Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
				(-)	1. W zakresie zgodności z ekofizjografią do planu ogólnego gminy uwaga nie została uwzględniona. Sporządzenie projektu ZPI stanowi odrębną procedurę planistyczną. Na potrzeby projektu ZPI została opracowana ekofizjografia i Prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt został dwuetapowo uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody: w pierwszej kolejności odnośnie do wymaganego zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, który został uzgodniony zgodnie z prawem, a następnie poprzez pozytywne uzgodnienie przedłożonego projektu ZPI wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu ZPI. Analizę występowania gatunków chronionych oraz ich miejsc zimowania, zerowania i rozrodu przeprowadzono zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W piśmie dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy nie wskazano konieczności przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji fauny i flory. Projekt ZPI przewiduje zachowanie ciągów i pławów zieleni, relikwów pól, rowów melioracyjnych oraz terenów otwartych, które służą ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na siedliska, bioróżnorodność oraz obszary migracji i zerowania lokalnych gatunków.
					2. W zakresie sprzeczności z zasadami obowiązującymi w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zagrożen dla wód, ochrony gleb i ochrony korytarza ekologicznego uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI nie narusza zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ani przepisów dotyczących ochrony wód. Projekt uwzględnia położenie obszaru w WOChK oraz sąsiedztwo Doliny Głuskowej i Stawów Głusków. Nie przerywa korytarza ekologicznego w sposób całkowity, ponieważ zachowuje powiązania przyrodnicze poprzez pasy terenów otwartych o szerokości od ok. 25 do ponad 100 m. Prognoza została sporządzona w zakresie uzgodnionym z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, nie wskazano w niej obowiązku wykonania dodatkowej inwentaryzacji. Prognoza rozpoznaje położenie obszaru w zlewni JCWP Głuskowa, jej zły stan ogólny i ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego, a ZPI wprowadza obowiązki retencji i zagospodarowania wód opadowych. Obszar ZPI nie jest wskazany w audycie krajobrazowym jako krajobrazowy, a sama bliskość terenów o wysokich walorach krajobrazowych nie oznacza bezwzględnie zakazu zabudowy.
				(-)	3. W zakresie ochrony walorów dziedzictwa kulturowego uwaga nie została uwzględniona. Projekt ZPI zawiera ustalenia odnoszące się do zidentyfikowanych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru i otoczenia. Elementy objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków to historyczna aleja lipowa stanowiąca fragment założenia parkowego towarzyszącego dawnemu, XIX-wiecznemu folwarkowi, którego relikty znajdują się na wschód od terenu objętego planem. Aleja lipowa została w ZPI wskazana do ochrony zapisami w treści uchwały oraz w załączniku graficznym, a zapisy ZPI zakładają utrzymanie jej przebiegu i wyekspansowanie formy krajobrazowej systemem korzeniowym drzew.
					4. W zakresie obciążenia infrastruktury i zwiększenia negatywnego oddziaływania uwaga nie została uwzględniona. Faktem jest, że w tej części gminy nie funkcjonuje transport zbiorowy, a planowana obsługa terenu opiera się na transporcie indywidualnym. Skala zabudowy i potencjalna chłonność terenu (około 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych) nie stanowią jednak istotnego obciążenia istniejącego układu drogowego. Projekt ZPI zakłada realizację połączeń pieszych i pieszo-rowerowych, które stanowiąc będą uzupełnienie sieci i alternatywę dla przemierzania się potencjalnych mieszkańców. Projekt ZPI nie stanowi niekontrolowanego procesu suburbanizacji. Jest procedowany jako akt planowania przestrzennego, w trybie określonym w ustawie, z udziałem właściwych organów oraz społeczeństwa. Potencjalny wpływ na zwiększenie negatywnych oddziaływań został przeanalizowany w Prognozie oddziaływania na środowisko i oceniony jako nieznaczny oraz niewymagający podejmowania szczególnych

193	15.05.2026	15.05.2026	PP.36486.2026	Głosków w rejonie ulicy Rybnej część wsi	(-)	działani	5. W zakresie zgodności z dokumentami strategicznymi gminy uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana mogą być sporządzane w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy albo jego zmiany. Jednocześnie, zgodnie z art. 37a ust. 3 tej ustawy, zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Oznacza to, że zintegrowany plan miejscowy może być procedowany w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy. Ponadto, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu zmienionym art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r.
-----	------------	------------	---------------	---	-----	----------	---

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji o zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) zadania własne gminy.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, znajdujące się na terenie objętym niniejszą uchwałą stanowią:

1. budowa drogi dojazdowej do inwestycji wraz z włączeniem do istniejącej ulicy lokalnej;
2. budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.

§ 3.

Inwestycje z zakresu zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców należące do zadań własnych gminy, znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą stanowią: realizacja terenów zieleni urządzonej.

§ 4.

1. Realizacja i finansowanie inwestycji wymienionych w §2, będą objęte odrębnymi umowami między inwestorem a Gminą lub spółkami gminnymi.
2. Realizacja i finansowanie inwestycji wymienionych w §3 stanowią przedmiot umowy urbanistycznej, będącej integralną częścią niniejszego zintegrowano planu inwestycyjnego.
3. Gmina nie będzie ponosić kosztów realizacji zadań własnych wymienionych w §2 i §3 niniejszego rozstrzygnięcia.
4. Gmina nie będzie ponosić kosztów z tytułu konieczności wykupu nieruchomości, odszkodowań czy innych roszczeń.

Załącznik nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 2026 r.

Zalacznik5.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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 2026 poz. 538 ze zm.) 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 podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, której przyjęcie oznacza jednocześnie 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, 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.

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 31 sierpnia 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 obejmującego fragment wsi Głosków, zgodnie z granicami określonymi w uchwale 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. W ramach inwestycji uzupełniającej przewidziano również realizację przez inwestora odcinków dróg publicznych obsługujących obszar ZPI.

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 (Głosków PGR). 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. Aleja lipowa ujęta jest w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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 ustaleniu 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 jednorodzinnego – 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 przy zachowaniu działań mających na celu „wzmocnienie systemu przyrodniczego” oraz „utrzymanie funkcji rolnej i leśnej”.

Obszar objęty ZPI jest 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 oraz w jego pobliżu 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 była zlokalizowana unieczynniona, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV, której likwidację (na fragmencie zlokalizowanym poza obszarem planu) rozpoczęto w grudniu 2025 r. Zgodnie z deklaracją zarządcy (pismo PGE Dystrybucja S.A z dnia 2 września 2025 r.) oraz jego działaniami w terenie linia przebiegająca przez teren objęty ZPI i w najbliższym sąsiedztwie została zlikwidowana w kwietniu 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, a na odcinku przebiegającym przez obszar objęty ZPI zdemontowaną, 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 ład 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 i zieleni naturalnej oraz utworzenia centralnie położonego obszaru zieleni urządzonej (strefa rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnym – zielen publiczna), tworzących wewnętrzną, niezabudowaną, otwartą przestrzeń z układem komunikacji kształtowanym w sposób umożliwiających swobodny dostęp pieszy i rowerowy do zespołu. Dla realizacji przyjętych założeń kompozycyjnych ustalono 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 oraz tereny w centrum założenia, wzdłuż południowej 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 wąski pas 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** – teren komunikacji pieszej, odcinek ciągu pieszego umożliwiającą swobodny ruch pieszy w obszarze, 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 nadziemna 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 okresie poprzedzającym sporządzenie ZPI 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 możliwość wyposażenia w podstawowe elementy infrastruktury inżynierskiej i transportowej. Zabudowa dopuszczona do realizacji na mocy ZPI ma charakter ekstensywny, z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy, a także z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym, w sąsiedztwie terenów zieleni naturalnej, a także terenów o przeznaczeniu rolniczym. Teren jest zlokalizowany w granicach obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy oraz w graniach WOChK. Zachowano ciągi ekologiczne i powiązania pomiędzy Doliną Głuskówką a pozostałymi terenami leśnymi oraz rolnymi w formie szerokich, otwartych terenów przeznaczonych pod zielen naturalną, tereny rolnicze i tereny zieleni urządzonej, wydzielonych jako tereny 1 ZP oraz 2ZN. 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, dalej GEZ) jako terenów zieleni urządzonej. Do ochrony wskazano drzewa - pomniki przyrody. Grunty rolne klas III zostały ujęte w ZPI jako obszary rolne z zakazem 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, ekstensywnej charakterystyce zabudowy, realizowanej na terenach podmiejskich Piaseczna.

Obszar objęty ZPI nie został wskazany jako krajobraz priorytetowy w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego i jest położony w jednostce krajobrazowej określonej jako „*Tereny 6. Wiejskie, 6d z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości*”, jednak ze względu na lokalizację w granicach OChK ZPI powinien uwzględnić rekomendacje zawarte w audycie. W odpowiedzi na wymagania stawiane przez uwarunkowania krajobrazowe w planie zachowano tereny rolne wysokich klas oraz tereny zieleni jako obszary niezabudowane, a dopuszczona zabudowa została ograniczona do ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej i niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy. Planowana zabudowa nawiązuje skalą i charakterem do już zurbanizowanych terenów w sąsiedztwie. W planie wskazano także zasady ochrony reliktów alei lipowej prowadzącej do założenia dworsko – parkowego po wschodnio-południowej stronie, ujętych w GEZ.

W zakresie ochrony krajobrazu w projekcie ZPI wprowadzono zapisy dotyczące ochrony alei lipowej stanowiącej element dawnego założenia parkowego towarzyszącego XIX wiecznemu folwarkowi. W środkowej części obszaru objętego ZPI pozostawiono szeroki pas terenów otwartych, obejmujących tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tworzący korytarz ekologiczny i zapewniający zachowanie powiązań przyrodniczych w obrębie planu. Przyjęte rozwiązania pozostają spójne z charakterem jednostki krajobrazowej oraz sprzyjają zachowaniu walorów krajobrazowych obszaru.

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. 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 wpływać na stan wód podziemnych i powietrza. ZPI utrzymuje i wzmacnia wymagania ochrony zawarte w uchwale ustanawiającej WOChK.

Zapisy zachowujące 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz niskiej intensywności (0,4) 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 obszarze ZPI nie stwierdzono występowania gatunków chronionych roślin ani zwierząt, jednak z uwagi na lokalizację na potencjalnym szlaku migracji zwierząt, w tym hepotofauny w środkowej części obszaru objętego ZPI pozostawiono obszary wolne od zabudowy, przeznaczone pod tereny rolne z zakazem zabudowy oraz zieleni urządzona, natomiast w treści ustaleń uwzględniono realizację rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt.

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 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 GEZ (Karta zabytku nr 8), na podstawie zarządzenia Nr UiA 0050.1.2016 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczna w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków z dnia 25 lutego 2016 r. Aleja lipowa stanowi fragment założenia parkowego towarzyszącego dawnemu, XIX wiecznemu folwarkowi, którego relikty znajdują się na wschód od terenu objętego planem. Aleja lipowa w ZPI została wskazana do ochrony, zapisami w treści uchwały oraz w załączniku graficznym, a zapisy ZPI zakładają utrzymanie jej przebiegu i wyeksponowanie formy krajobrazowej. Wprowadzone zapisy zakazują likwidacji alei lub jej fragmentów, zmiany przebiegu drogi, lokalizacji zabudowy w obrębie alei oraz lokalizacji infrastruktury kolidującej z systemem korzeniowym drzew.

Na terenie objętym ZPI nie znajdują się obiekty i obszary o charakterze dóbr kultury współczesnej.

Przyjęte w projekcie ZPI rozwiązania, w tym zachowanie terenów rolnych wysokich klas, terenów zieleni śródpolnej oraz ochrona historycznej alei lipowej, pozostają zgodne z charakterem tej jednostki krajobrazowej oraz rekomendacjami wynikającymi z audytu krajobrazowego.

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),

audytu krajobrazowego oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych. 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 granicach 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), a także wyznaczono lokalizację ogólnodostępnego przejścia pieszego. W ZPI wyznaczono teren zieleni urządzonej oraz ustalono obowiązki w zakresie ochrony zieleni wysokiej – pomników przyrody oraz alei lipowej.

W planie uwzględniono także ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN). W planie wprowadzono zapis, że lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi

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 znajdowała się sieć napowietrzna WN, która uległa likwidacji w trakcie sporządzania projektu planu. W ZPI uwzględniono stan docelowy, czyli uwzględniający stan 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 stronie BIP urzędu wnioszek z dnia 10 września 2025 roku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z niezbędnymi załącznikami, w tym projektem umowy urbanistycznej. Kolejno opublikował Uchwałę Nr 400/XXIV/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Następnie, 05 lutego 2026 r., opublikowano materiały 2026 roku opublikowano materiały przygotowane do opiniowania i uzgadniania oraz dnia 20 kwietnia 2025 roku materiały przygotowane do ponownego opiniowania i uzgadniania.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 11 lutego 2026 roku do dnia 04 marca 2026 roku.

Zgłoszono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały. W związku z uwagami jakie zgłoszono w trakcie konsultacji społecznych w pierwszym etapie do projektu ZPI wprowadzono korekty uwzględniające między innymi ograniczenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, ograniczenie dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz zmiany w funkcjach części terenów w środkowej części obszaru dla wzmocnienia lokalnych połączeń przyrodniczych a także wprowadzenie regulacji dotyczących rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt.

Ponowiono konsultacje społeczne w terminie od 13 maja 2026 roku do 03 czerwca 2026 roku umożliwiając odniesienie się do zmienionej wersji projektu.

Raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych wraz z propozycją rozpatrzenia uwag został opublikowany na stronie BIP przed przekazaniem materiałów radnym.

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 są równoważone 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. W przypadku przedmiotowego ZPI wyważenie to uwzględnia z jednej strony interes właściciela nieruchomości i istniejące możliwości

inwestycyjnego zagospodarowania terenu, wynikające m.in. z wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a z drugiej interes publiczny związany z ochroną wartości przyrodniczych i krajobrazowych, zachowaniem terenów otwartych, zapewnieniem powiązań ekologicznych oraz właściwej obsługi infrastrukturalnej. W wyniku prowadzonych prac i konsultacji społecznych ograniczono intensywność zabudowy, zwiększono udział terenów otwartych oraz przewidziano rozwiązania publiczne, w tym przekazanie części nieruchomości Gminie i realizację elementów infrastruktury.

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 oraz infrastruktury technicznej wraz z niezbędnym układem dróg wewnętrznych i komunikacji

pieszej 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). W umowie urbanistycznej przewidziano również realizację przez inwestora odcinków dróg publicznych obsługujących obszar ZPI (1KDL oraz 1KDD). 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, 2ZN) a także terenu przejścia pieszego (1KPP). Sumarycznie, inwestor zobowiązuje się przekazać nieodpłatnie na rzecz gminy ponad 30% terenu, objętych jego władaniem.

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 (KDD) i lokalnych (KDL) oraz ogólnodostępny ciąg piesz (KPP). W zagospodarowaniu terenu uwzględniono swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy terenami zabudowy, terenami zieleni urządzonej i terenami otwartymi (RN, ZN) w obszarze planu a 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. W bliskim sąsiedztwie planowanego terenu znajdują się zespoły zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

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.

**Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno**
mgr inż. Robert Widz
**II Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno**

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Dorota Krug-Płoska

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia