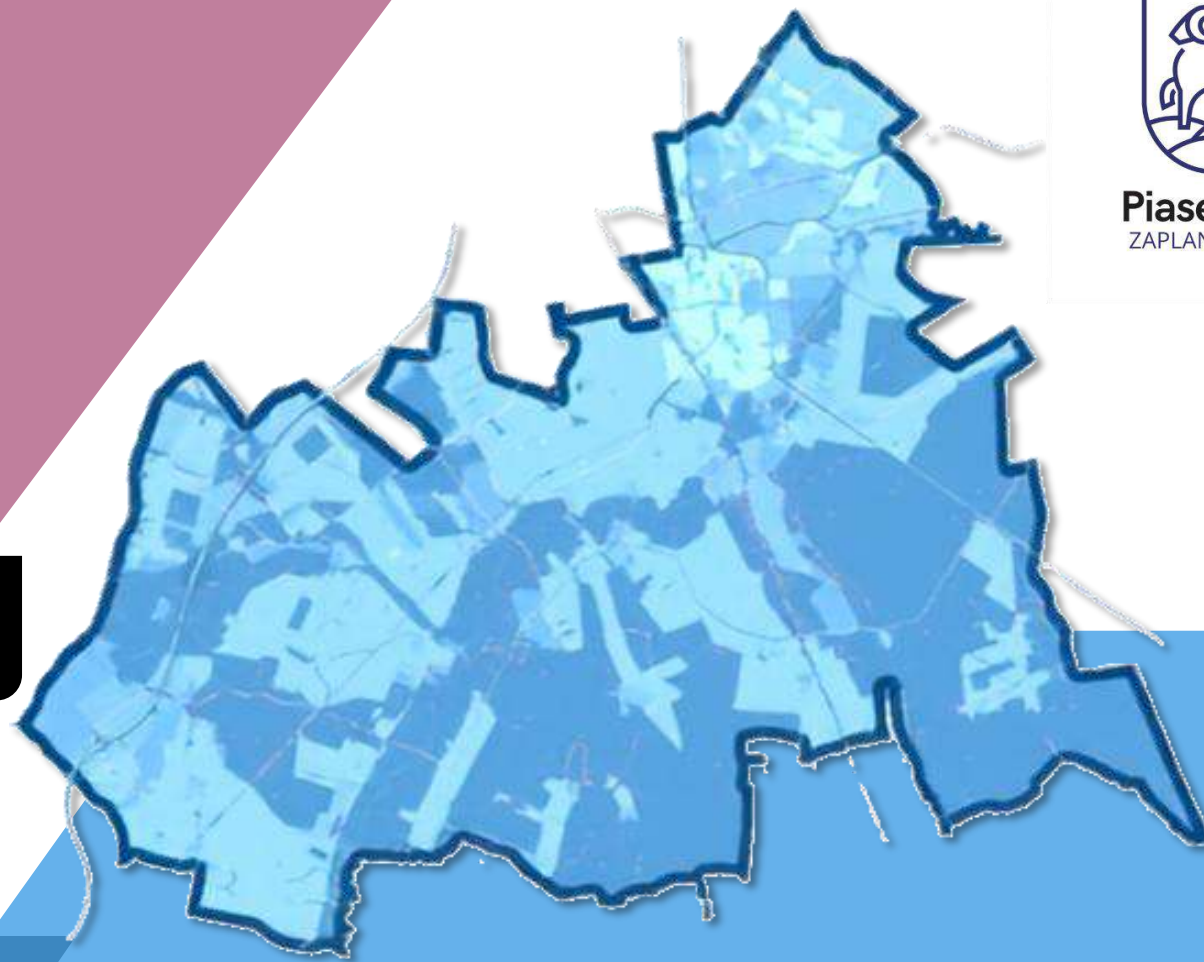


PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY PIASECZNO



Najważniejsze rozwiązania projektu

- I Spotkanie - CEM Piaseczno
21 wrzesień 2026 godz. 18.00 – 20.00
- II Spotkanie – SP w Chylicach
8 październik 2026 godz. 18.00 – 20.00
- III Spotkanie – SP w Głoskowie
22 październik 2026 godz. 18.00 – 20.00

KONSULTACJE SPOŁECZNE
14.09 – 30.10.2026



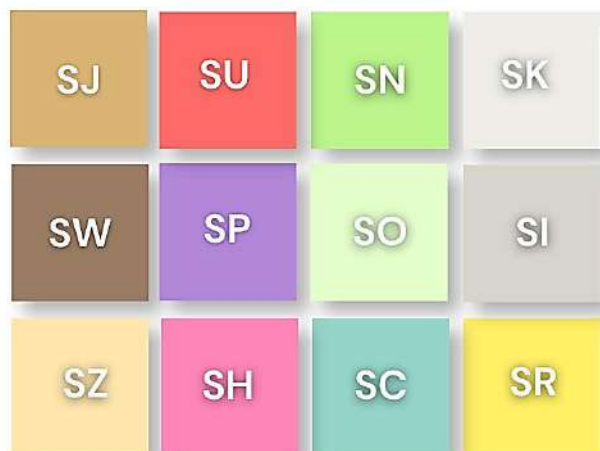
- 
- I. Co ustala Plan Ogólny?**
 - II. Jak zaplanowano rozwój gminy?**
 - III. Jakie rozwiązania przyjęto w projekcie?**
 - IV. Rozstrzygnięcia wniosków złożonych po przystąpieniu**
 - V. Gdzie znaleźć informacje jak złożyć uwagę?**
 - VI. Pytania i dyskusja**

I. Co ustala Plan Ogólny?

1. OBOWIĄZKOWE elementy planu ogólnego

1. STREFY PLANISTYCZNE

Podział całego obszaru gminy



2. PODSTAWOWE

PROFILE FUNKcjONALNE

Funkcje możliwe w poszczególnych strefach

Profil podstawowy

Główne funkcje strefy

- Domy jednorodzinne
- Lokalne usługi
- Zieleń
- Komunikacja
- Infrastruktura techniczna
- Ogrody działkowe

3. WSKAŹNIKI

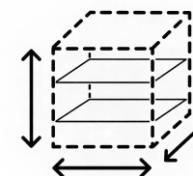
URBANISTYCZNE

Ramy przyszłego zagospodarowania

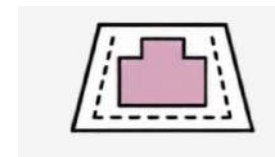
Powierzchnia
Biologicznie Czynna



Intensywność
Zabudowy



Powierzchnia
Zabudowy



Wysokość
Zabudowy



Plan ogólny będzie podstawą sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji WZ.

I. Co ustala Plan Ogólny?

2. NIEOBOWIĄZKOWE elementy planu ogólnego

1. DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

Funkcje możliwe w poszczególnych strefach

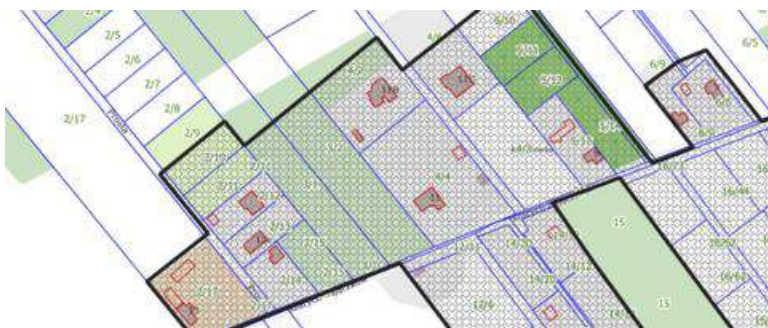
Profil dodatkowy

Funkcje uzupełniające

- Lasy
- Wody
- Zieleń naturalna
- Zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej

2. OBSZARY SZCZEGÓLNE

OUZ - Obszar uzupełnienia zabudowy



OZS - Obszar zabudowy śródmiejskiej



3. GMINNE STANADRDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

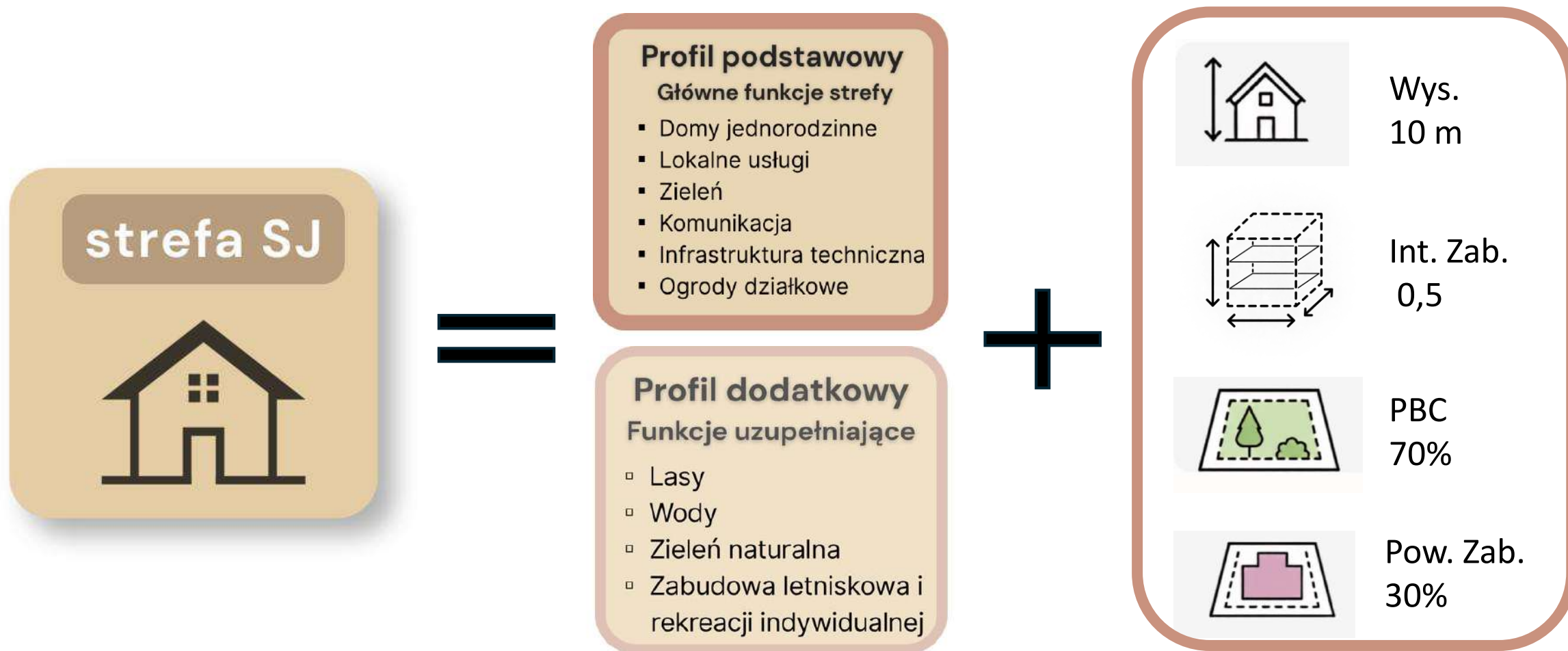
Nie ustalono ich w projekcie POG.

Projekt wskazuje niewiele nowych terenów mieszkaniowych;

większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jest już objęta planami miejscowymi.

Plan ogólny będzie podstawą sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji WZ.

3. Jak czytać projekt – przykładowa strefa SJ



STREFA = PROFIL FUNKCJONALNY + WSKAŹNIKI

II. Jak zaplanowano rozwój gminy

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

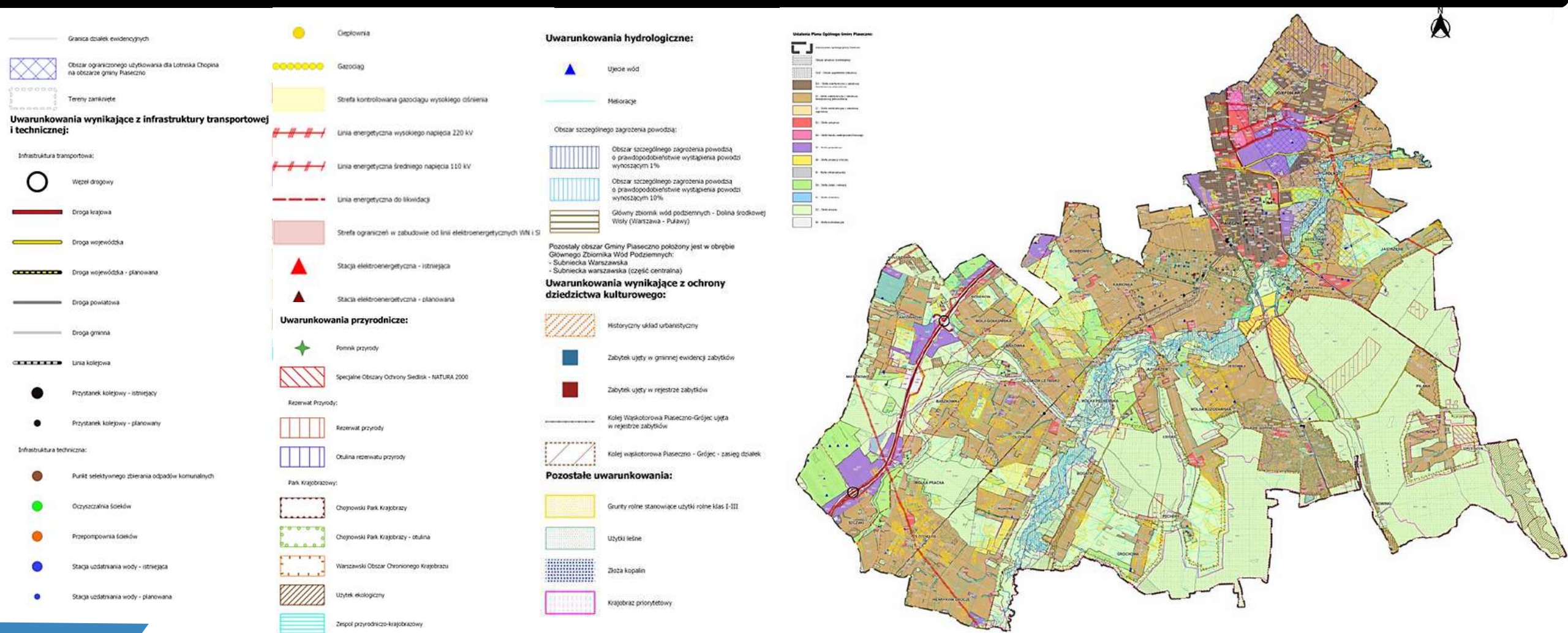
Kierunki rozwoju i plany	Stan terenu i ograniczenia	Wnioski i uzgodnienia
Strategia rozwoju gminy	Istniejąca zabudowa i infrastruktura	Wnioski mieszkańców i właścicieli
Obowiązujące plany miejscowe	Zagrożenie powodziowe	Wnioski instytucji
Ustalenia ponadlokalne	Przyroda, krajobraz i grunty rolne	Opinie i uzgodnienia projektu
Ekofizjografia gminy	Możliwość obsługi nowych terenów	

→ Wszystkie te ustalenia musiały być zgodne z zasadami określonymi w ustawie i rozporządzeniu dotyczącym planu ogólnego

Przy wyznaczaniu stref zestawiono kierunki rozwoju gminy z warunkami terenu oraz głosami zgłoszonymi w procedurze

II. Jak zaplanowano rozwój gminy

5. Mapa uwarunkowań przestrzennych gminy



Projekt planu nie powstał od pustej kartki - wynika z analizy wielu uwarunkowań gminy.

II. Jak zaplanowano rozwój gminy

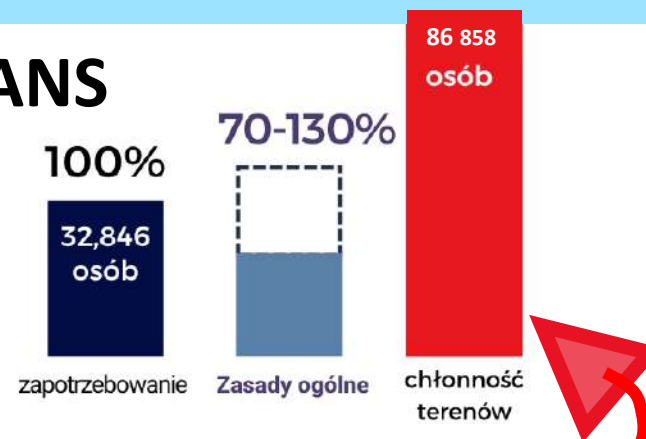
6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – zabudowa mieszkaniowa

POZIOM CAŁEJ GMINY

1. ISTNIEJĄCE REZERWY



2. BILANS



OCENA KONKRETNIEGO TERENU

3. MOŻLIWOŚĆ OBSŁUGI



drogi



woda i
kanalizacja



szkoły



usługi

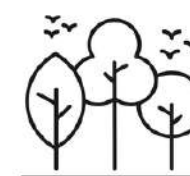
4. UWARUNKOWANIA TERENU



plany
miejscowe



Istniejąca
zabudowa



lasy i
przyroda



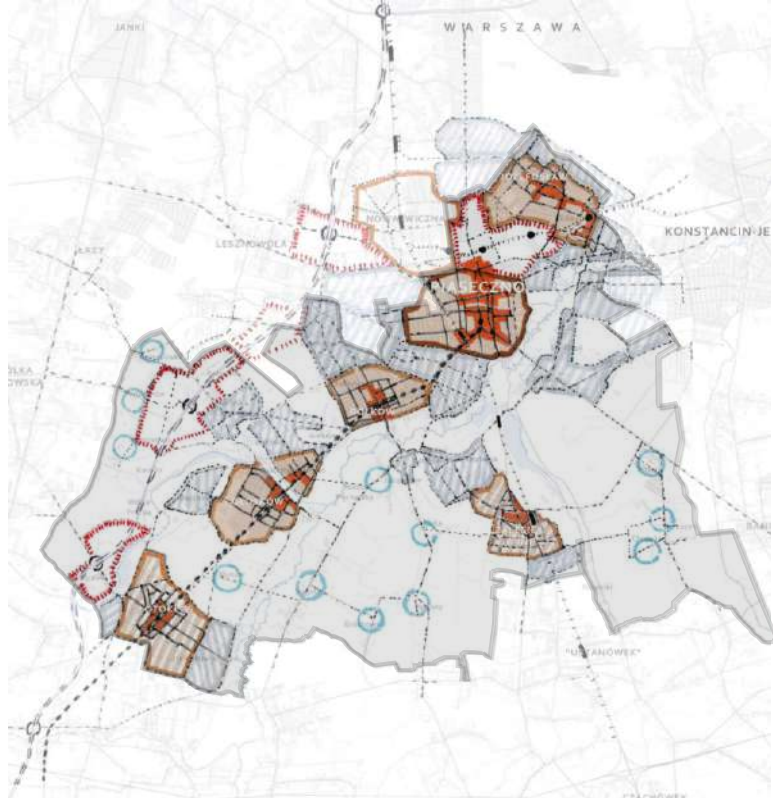
grunty
rolne

Decyzje o wyznaczeniu stref z zabudową mieszkaniową poprzedziła wielokryterialna analiza

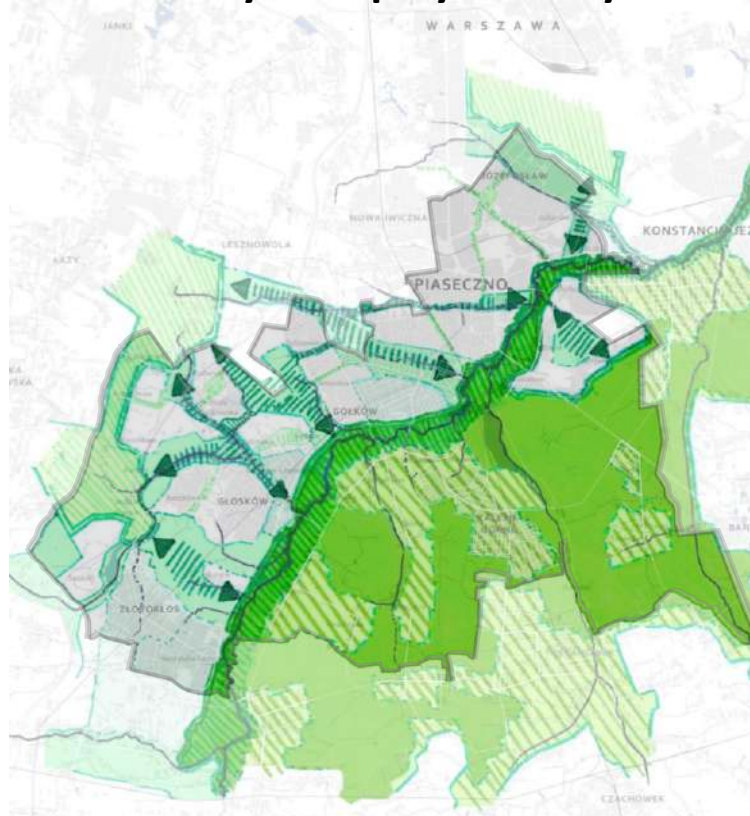
II. Jak zaplanowano rozwój gminy

7. Kierunki rozwoju gminy określone w Strategii

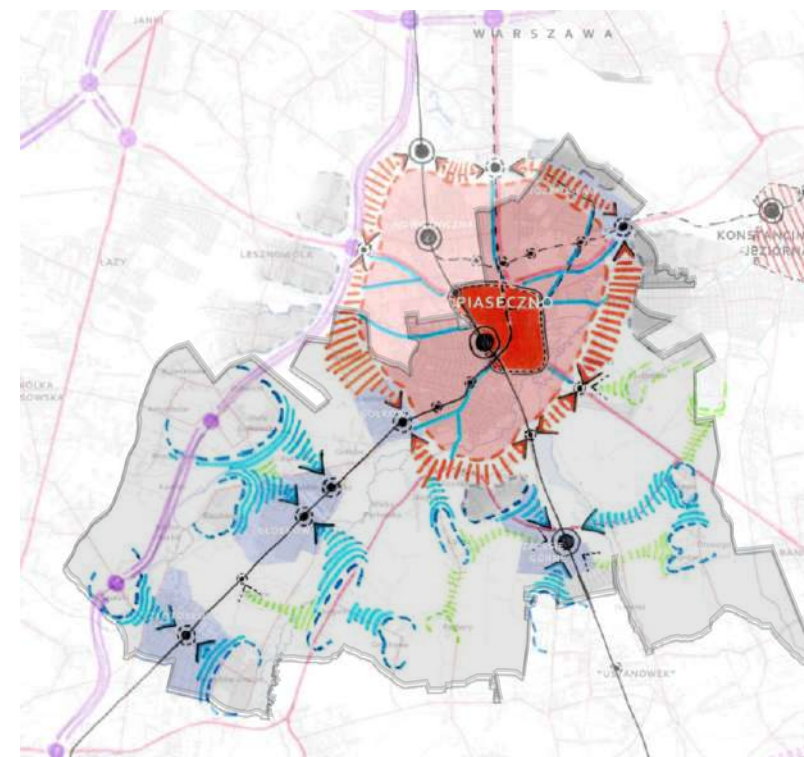
Struktura osadnicza- centra lokalne



System przyrodniczy



Transport i gospodarka

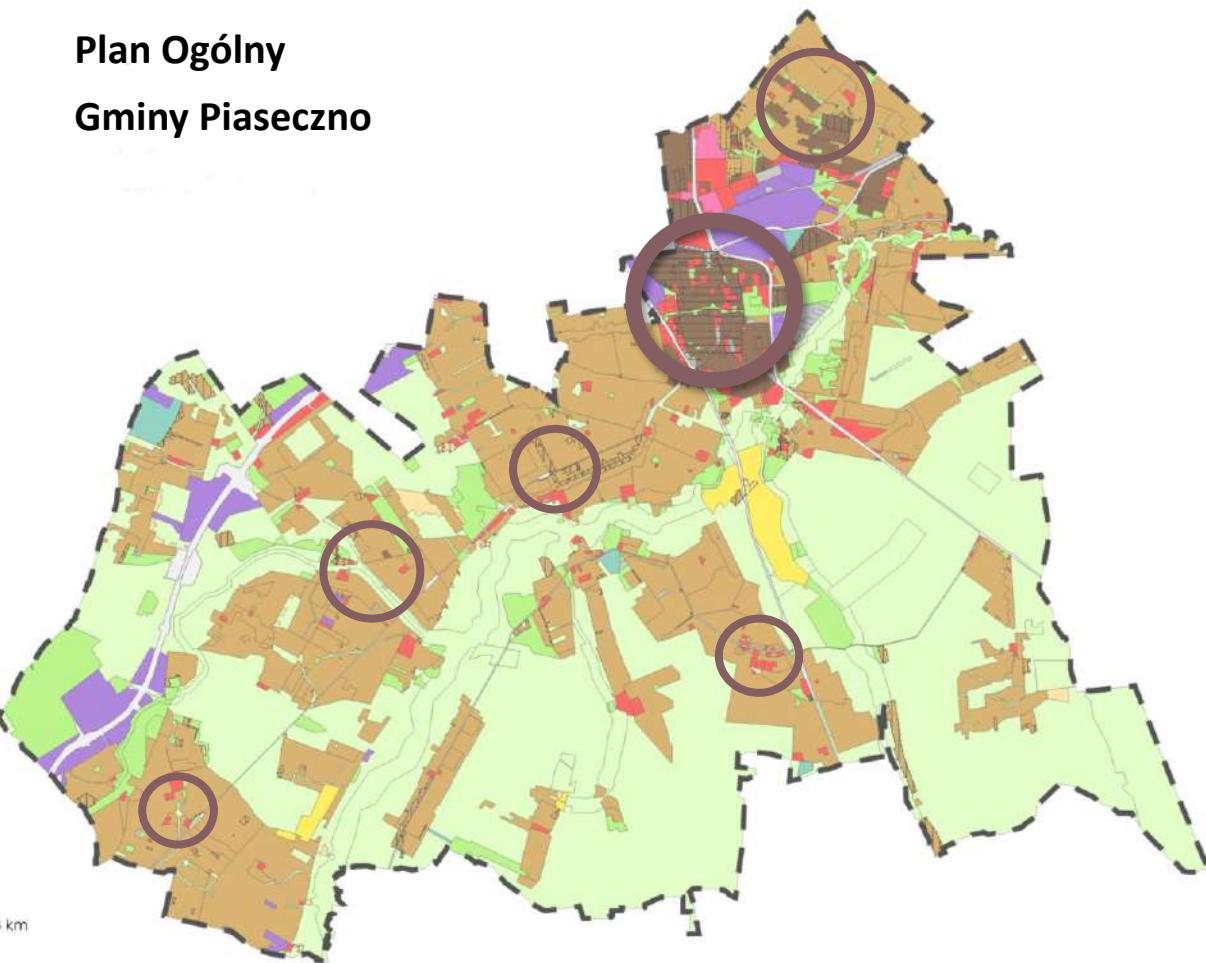


Strategia wskazuje, gdzie rozwijać zabudowę i usługi, chronić przyrodę wzmacniać transport i gospodarkę.

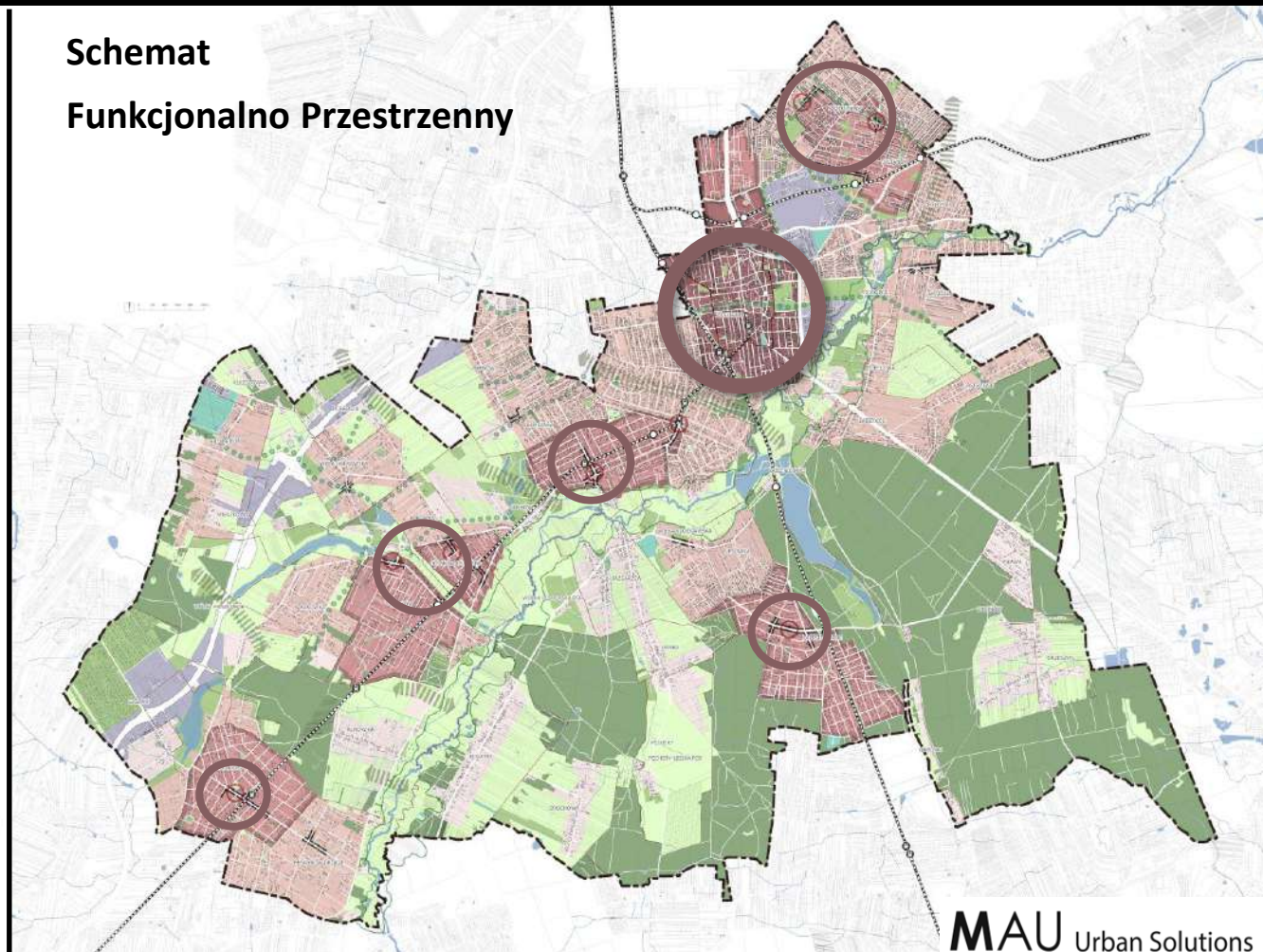
II. Jak zaplanowano rozwój gminy

8. Jak kierunki strategii przełożono na projekt POG?

Plan Ogólny
Gminy Piaseczno



Schemat
Funkcjonalno Przestrzenny



Strategia wskazuje kierunki rozwoju, a projekt POG przekłada je na granice stref planistycznych.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

9. Podział gminy na strefy planistyczne

STREFY MIESZKANIOWE

37,75% powierzchni gminy, w tym:

SW – 3,4 %

SJ, SZ – 34,3 %

STREFY PRZYRODNICZE

SO, SN - **52,5%** powierzchni gminy

USŁUGI, PRODUKCJA I ROLNICTWO

SU, SH, SP, SR - **7%** powierzchni gminy

TRANSPORT I INFRASTRUKTURA

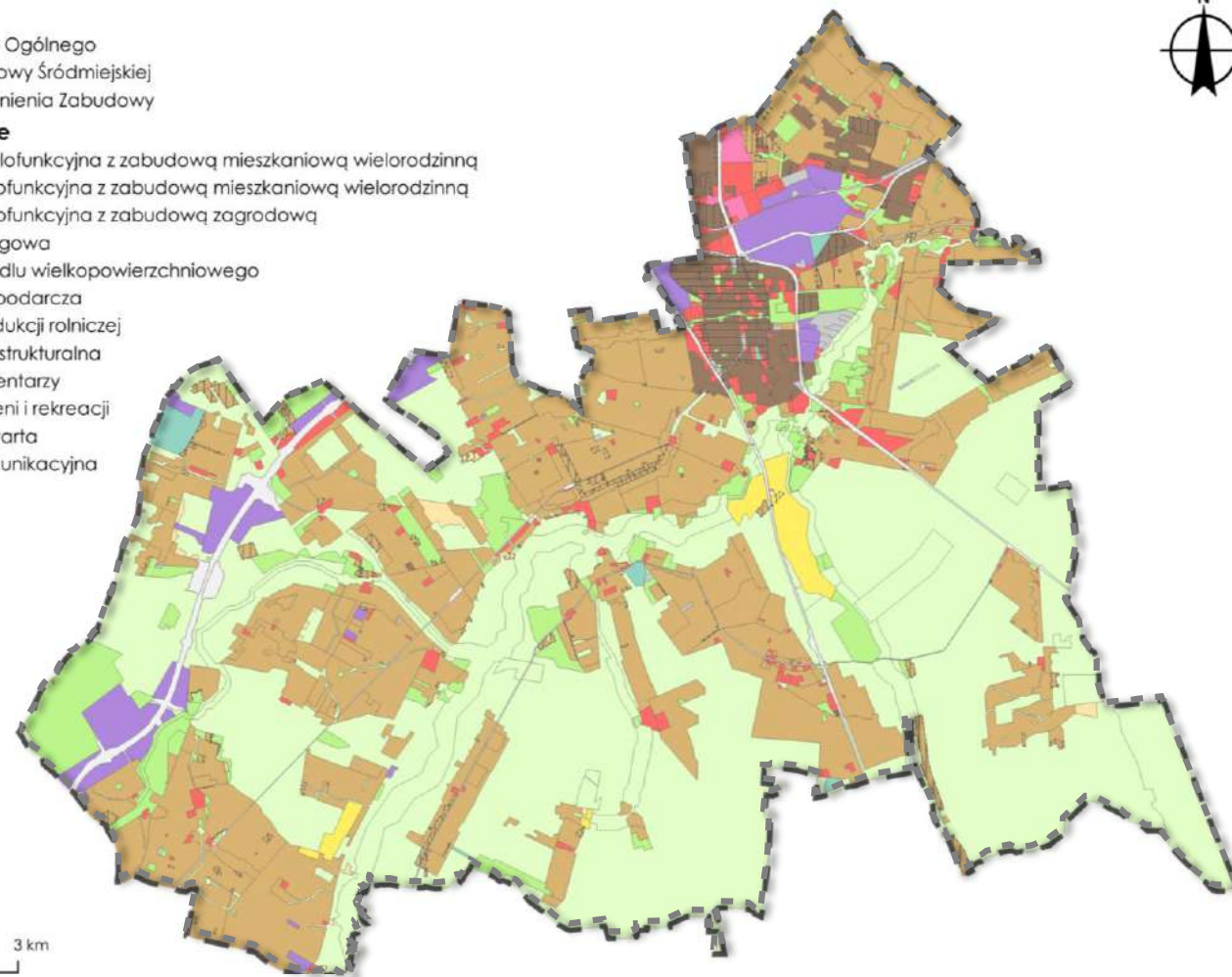
SK, SC, SI - **2,75%** powierzchni gminy

Legenda

- Granica Planu Ogólnego
- Obszar Zabudowy Śródmiejskiej
- Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Strefy Planistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefa gospodarcza
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SI - strefa infrastrukturalna
- SC - strefa cmentarzy
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacyjna



W projekcie zastosowano 12 rodzajów stref planistycznych o różnych funkcjach.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

10. Strefy SW- zabudowa wielorodzinna



Zasady wyznaczenia SW:

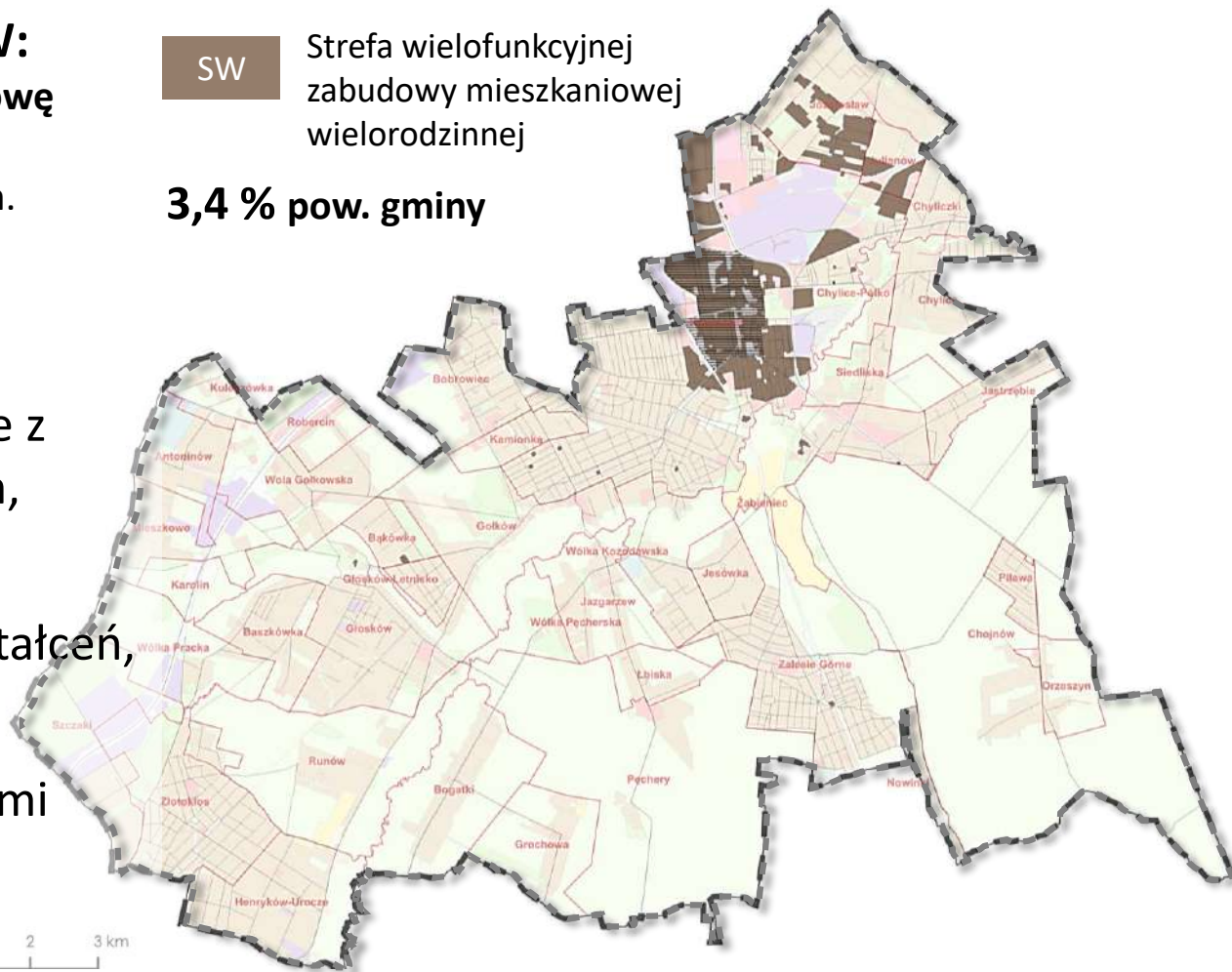
SW obejmuje również **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** występującą w tych obszarach.

- istniejąca zabudowa wielorodzinna,
- tereny mieszkaniowe z planów miejscowych,
- wybrane tereny uzupełnień i przekształceń,
- możliwość obsługi transportem, usługami oraz infrastrukturą.

SW

Strefa wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3,4 % pow. gminy

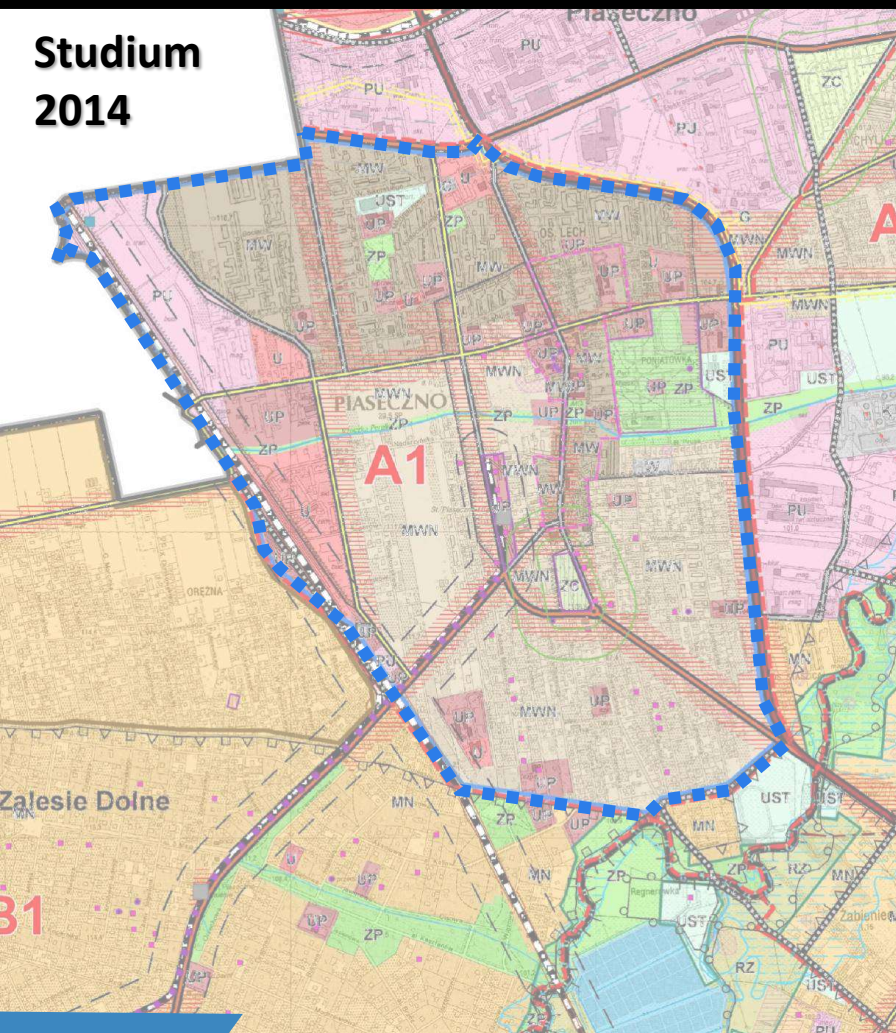


Strefy SW koncentrują się na terenach już zurbanizowanych miasta, Józefosławia i Julianowa, a punktowo także w miejscowościach, w których taka zabudowa już występuje.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

11. OZS- Obszar zabudowy śródmiejskiej

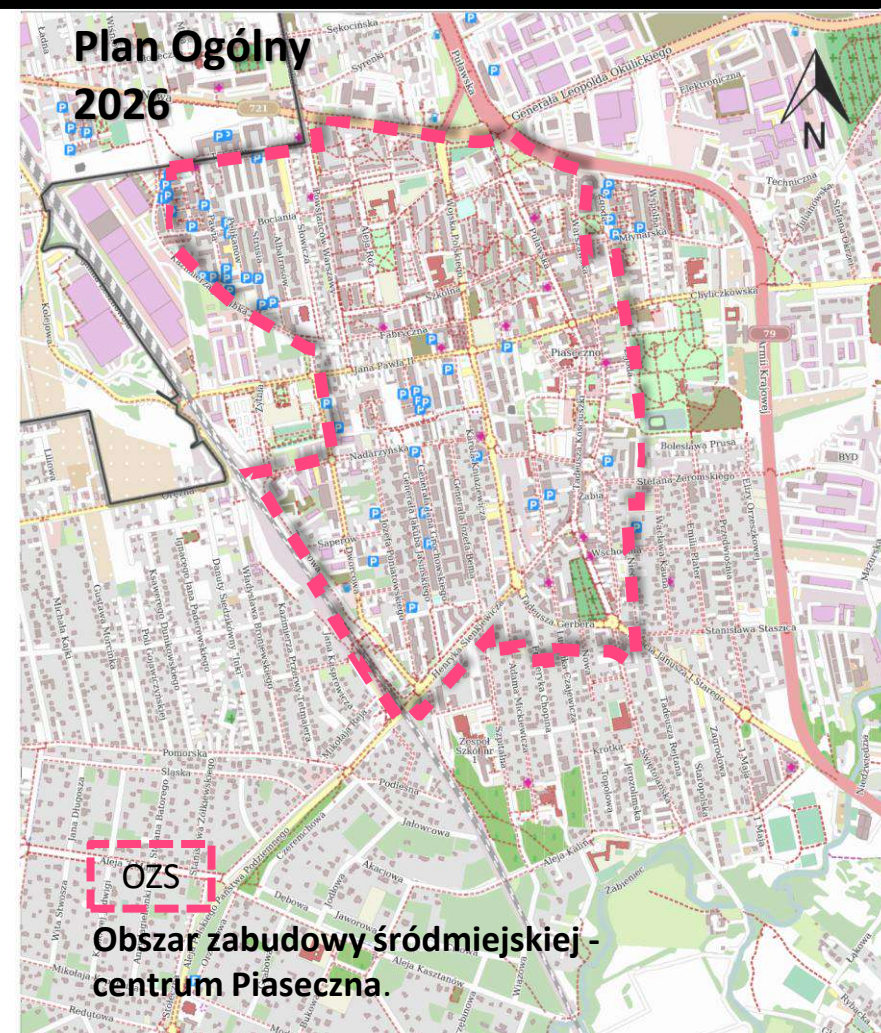
Studium
2014



Po co wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej?

- aby utrzymać istniejący miejski charakter
- aby umożliwić uzupełnianie i wymianę istniejącej zabudowy,
- aby stosować zasady dostosowane do intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

Plan Ogólny
2026

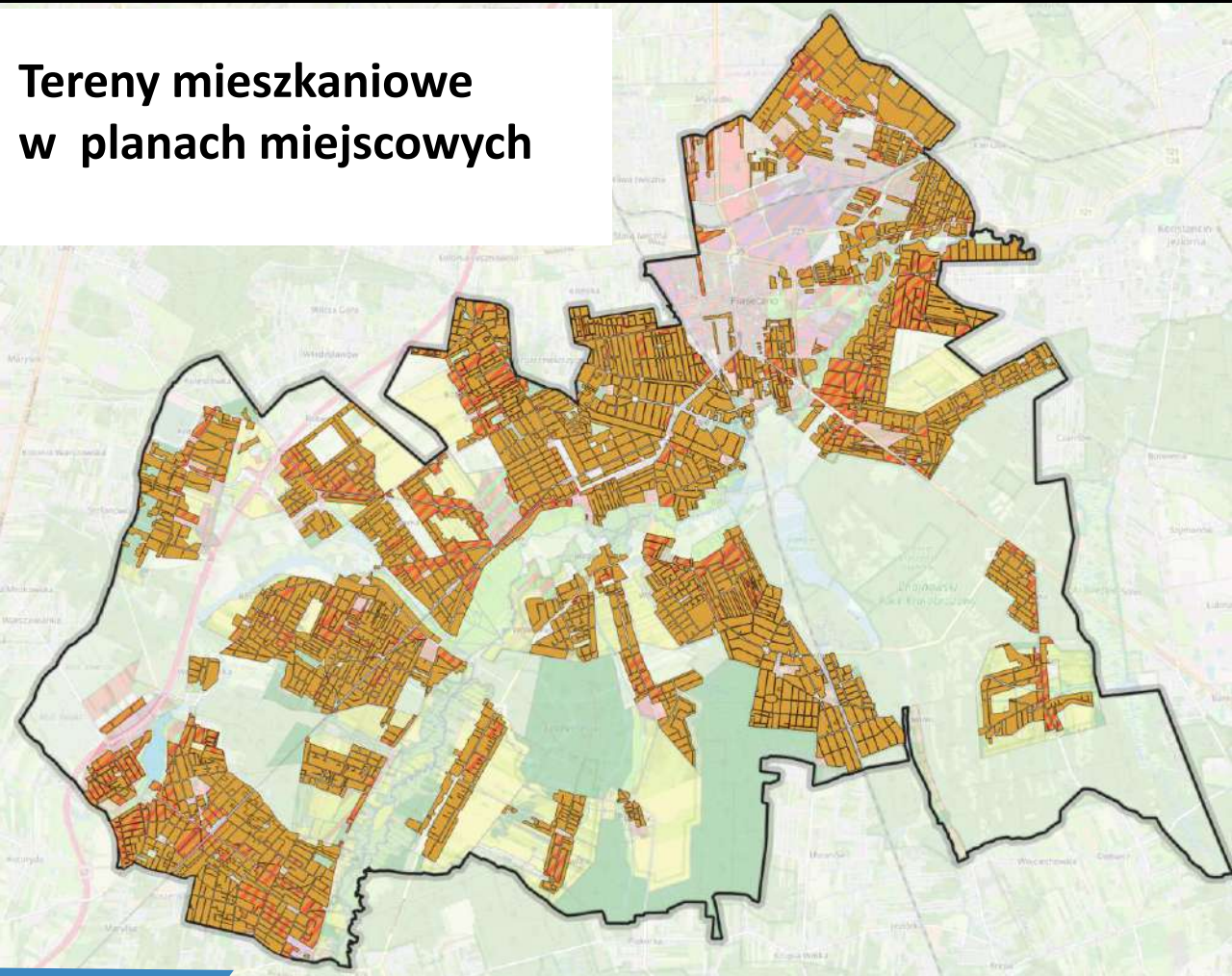


OZS nie jest osobną strefą i nie przesądza o konkretnej inwestycji

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

12. Zabudowa jednorodzinna (SJ) i zagrodowa (SZ)

Tereny mieszkaniowe
w planach miejscowych

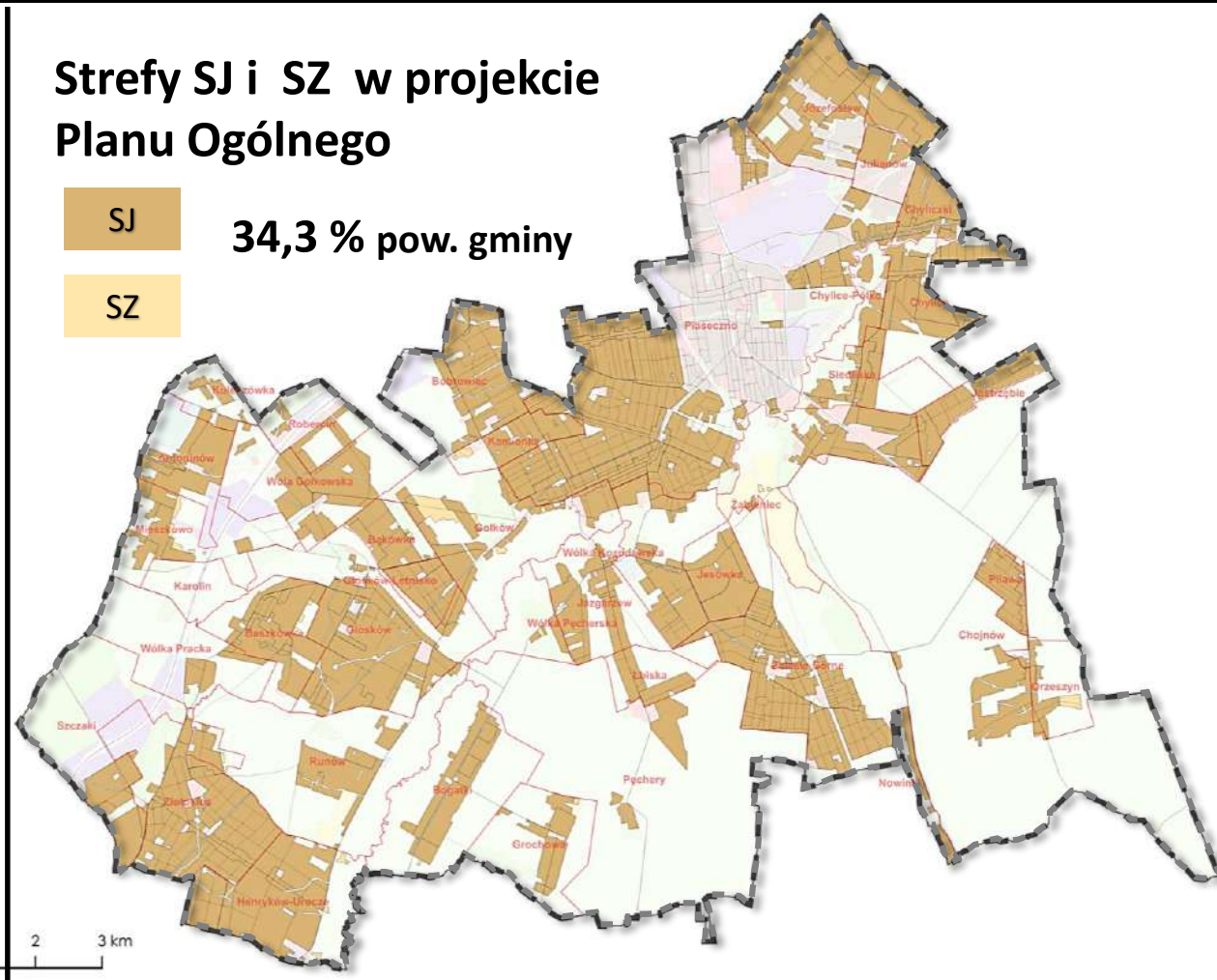


Strefy SJ i SZ w projekcie
Planu Ogólnego

SJ

34,3 % pow. gminy

SZ

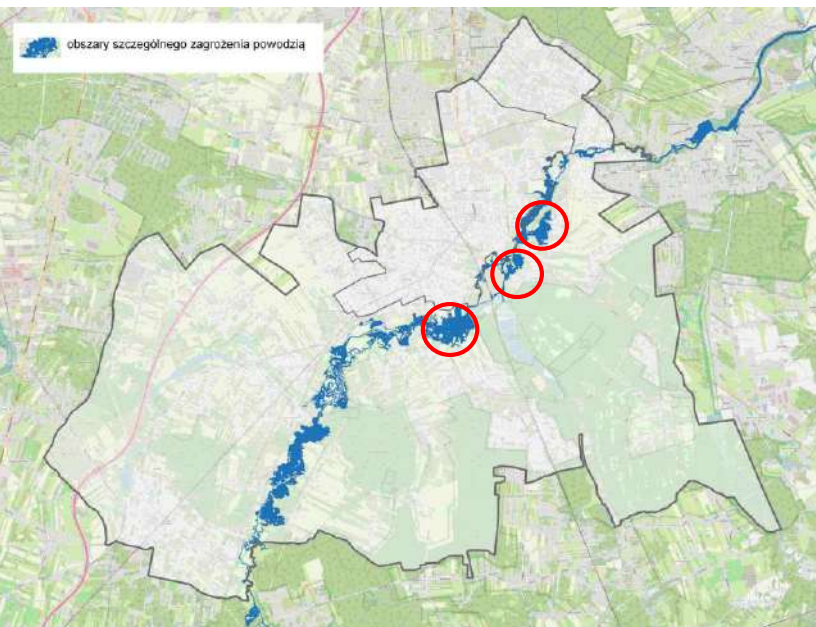


Podstawą wyznaczenia stref SJ i SZ były tereny mieszkaniowe z planów miejscowych oraz istniejące układy zabudowy poza planami.

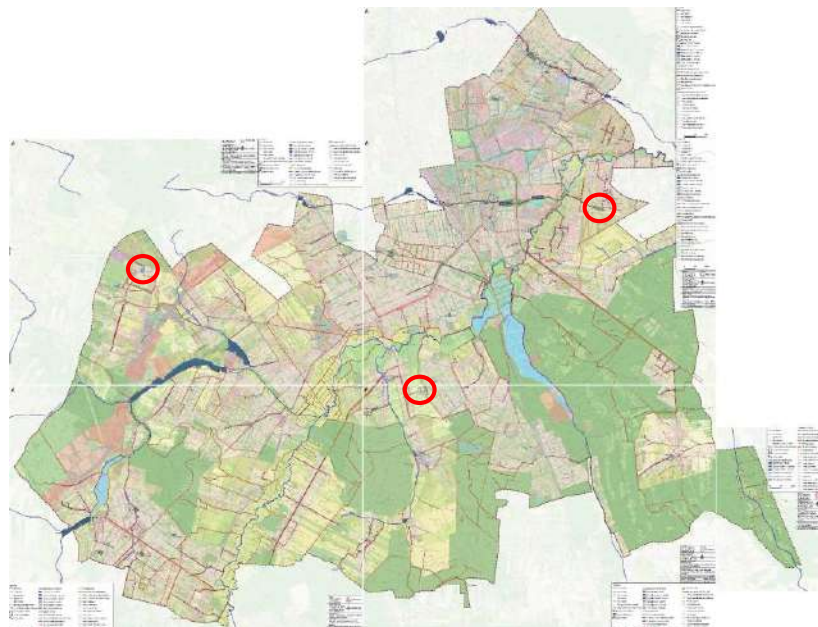
III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

13. Co wpłynęło na zasięg stref SJ ?

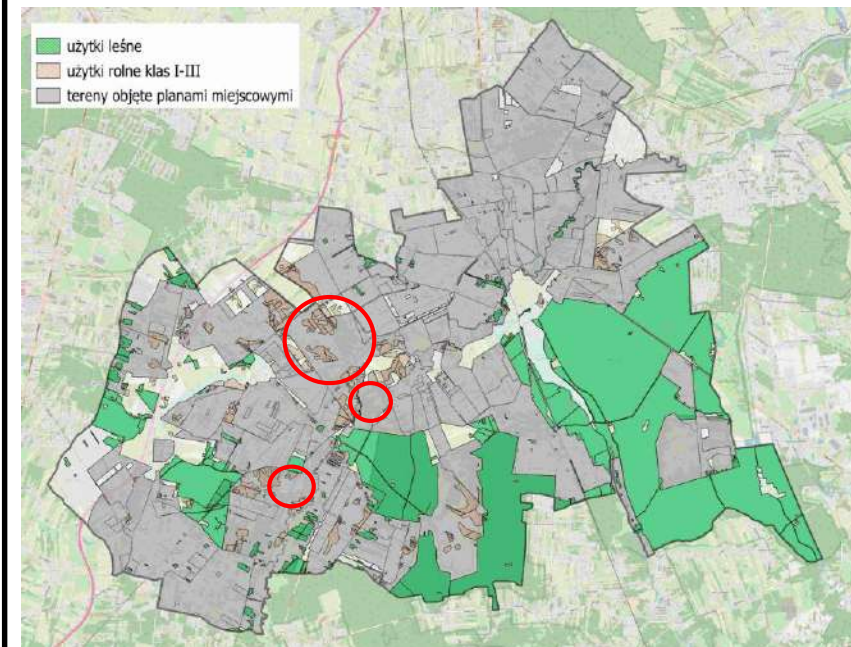
ZAGROŻENIE POWODZIOWE
Siedliska, Wólka Kozodawska, Żabieniec



RETENCJA I WARUNKI WODNE
Wólka Kozodawska, Chylice, Kuleszówka



UWARUNKOWANIA
przestrzenne i przyrodnicze,
grunty chronione
Gołków, Wólka Pęcherska, Runów PGR



Granice SJ dostosowano do uwarunkowań poszczególnych terenów - nie wszędzie mogły odpowiadać pełnemu zasięgowi terenów mieszkaniowych z planów miejscowych.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

14. Usługi, gospodarka i miejsca pracy

SU - usługi

- punktowo w większości miejscowości,
- usługi publiczne i komercyjne,
- składy i magazyny tylko przy głównych trasach.

SH - duże obiekty handlowe

- istniejące centra handlowe przy ul. Puławskiej.

SP - produkcja i magazyny

- przede wszystkim Piaseczno oraz okolice S7 i DK79,
- największe obszary przy węzłach Złotokłós i Antoninów.

SR - produkcja rolnicza

- szkółki w Runowie i Grochowej,
- stawy rybne w Żabieńcu.

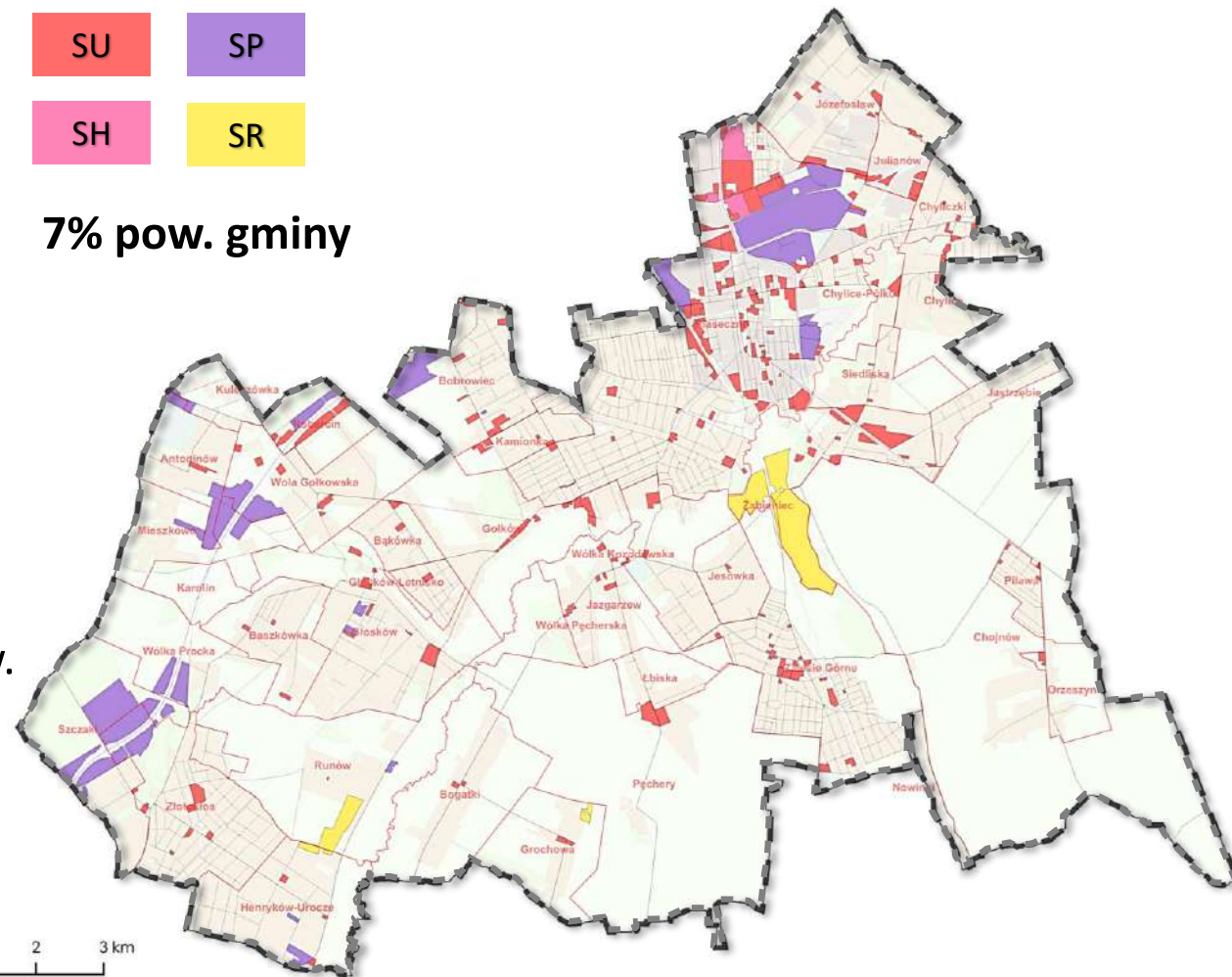
SU

SP

SH

SR

7% pow. gminy

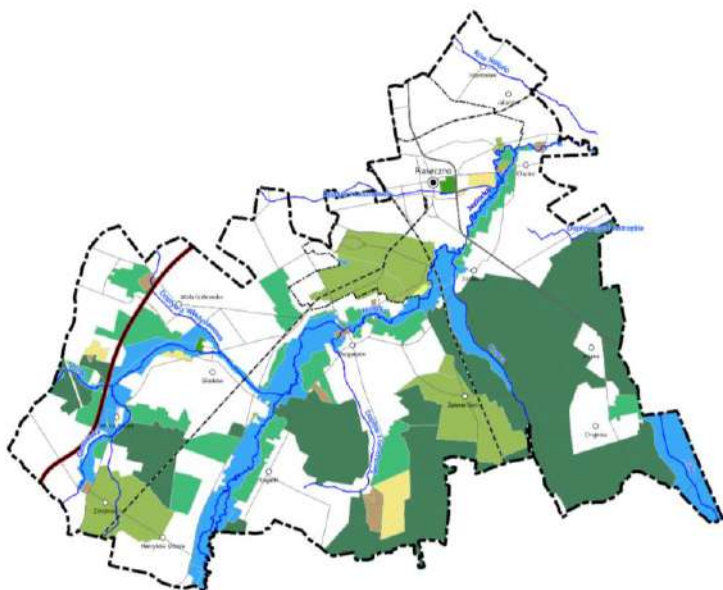


Usługi rozmieszczono również lokalnie, natomiast większe tereny gospodarcze skoncentrowano przy głównych trasach i w istniejącej dzielnicy przemysłowej.

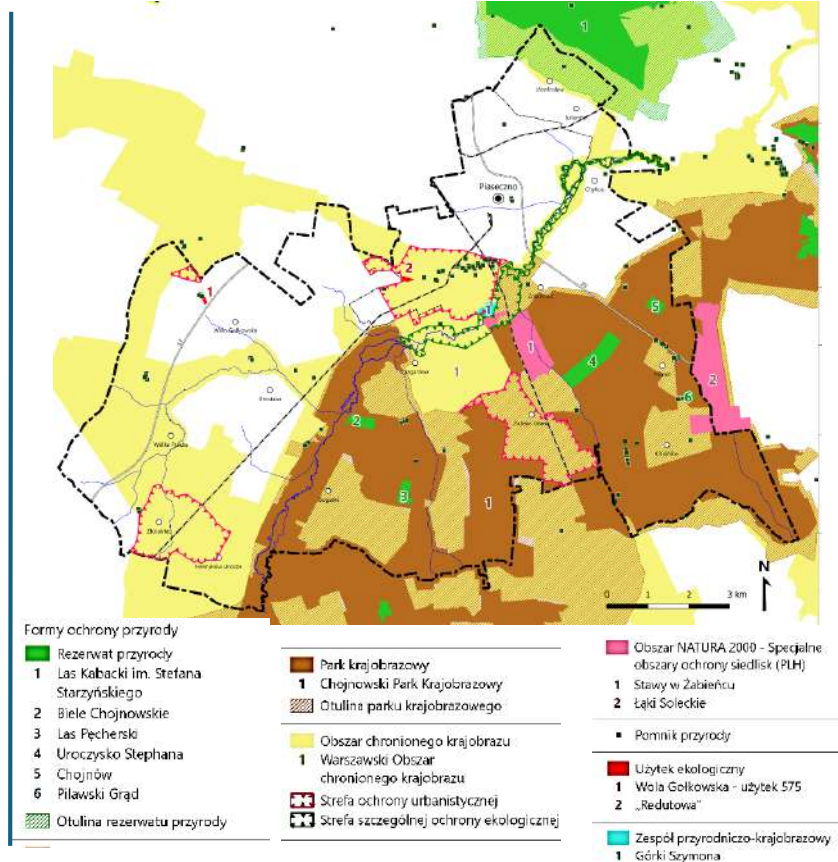
III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

16. Przyroda tworzy połączony system

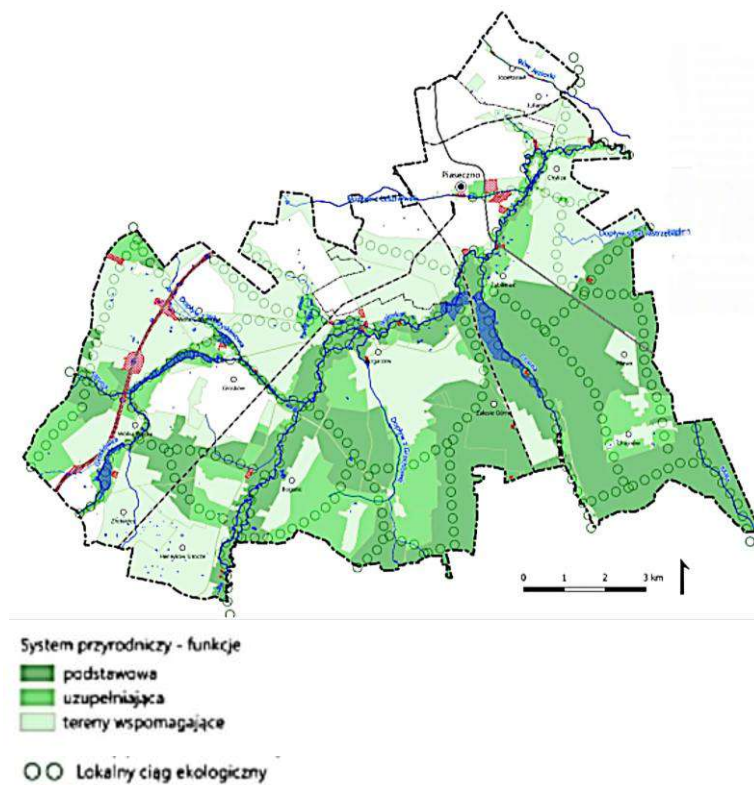
Główne typy krajobrazów



Formy ochrony przyrody



System przyrodniczy gminy

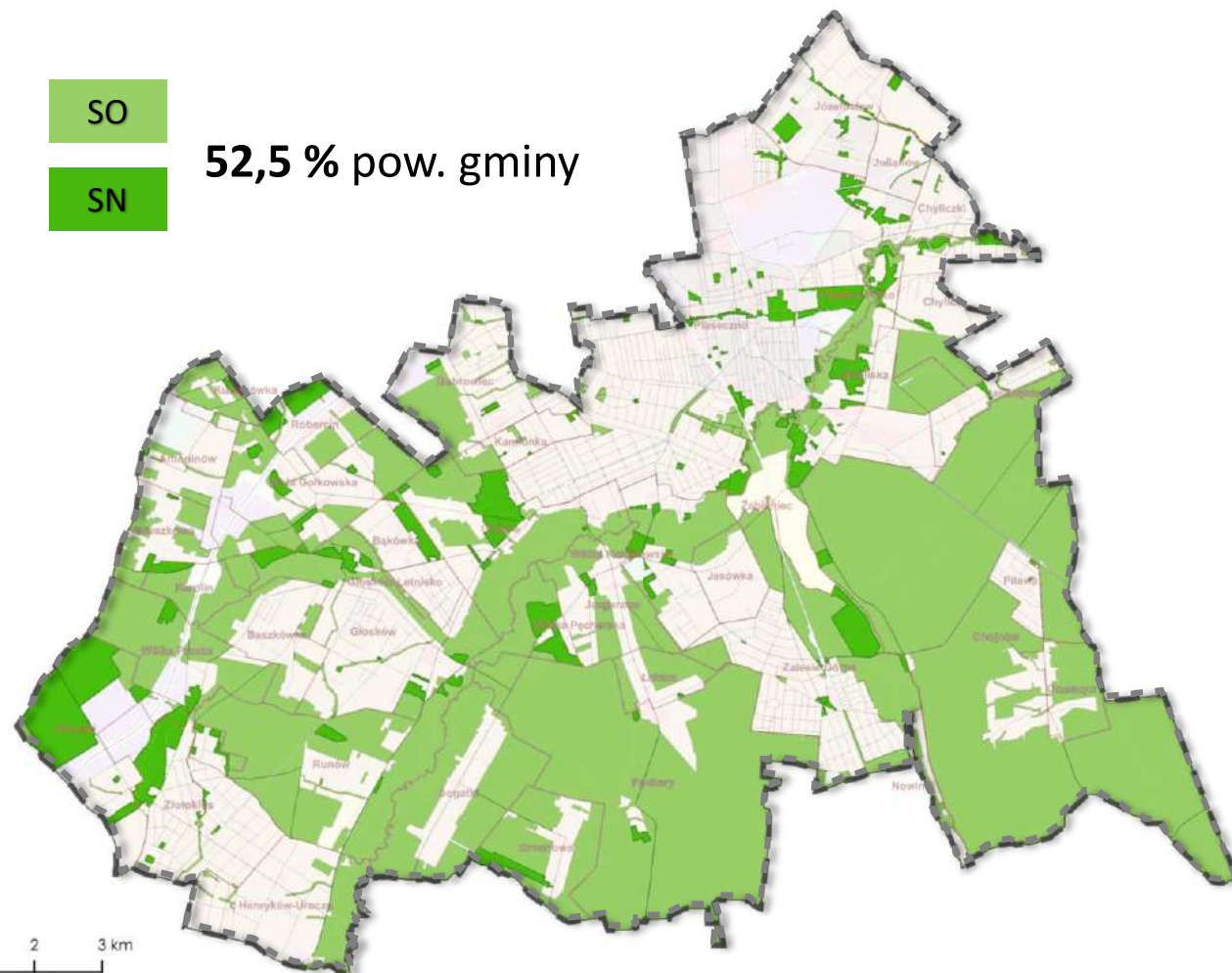


Dolina Jeziorki, lasy i tereny otwarte łączą najważniejsze obszary przyrodnicze gminy.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

17. SO i SN - różne funkcje terenów przyrodniczych

SO - strefa otwarta	SN - zieleń i rekreacja
zachowanie terenów otwartych	możliwość wykorzystania społecznego i rekreacyjnego
lasy, pola, doliny i wody	parki, rekreacja, sport, turystyka
Ograniczenie nowej zabudowy	ograniczone zagospodarowanie zależne od profilu
ciągłość przyrodnicza i retencja	wybrane funkcje publiczne przy dużym udziale zieleni

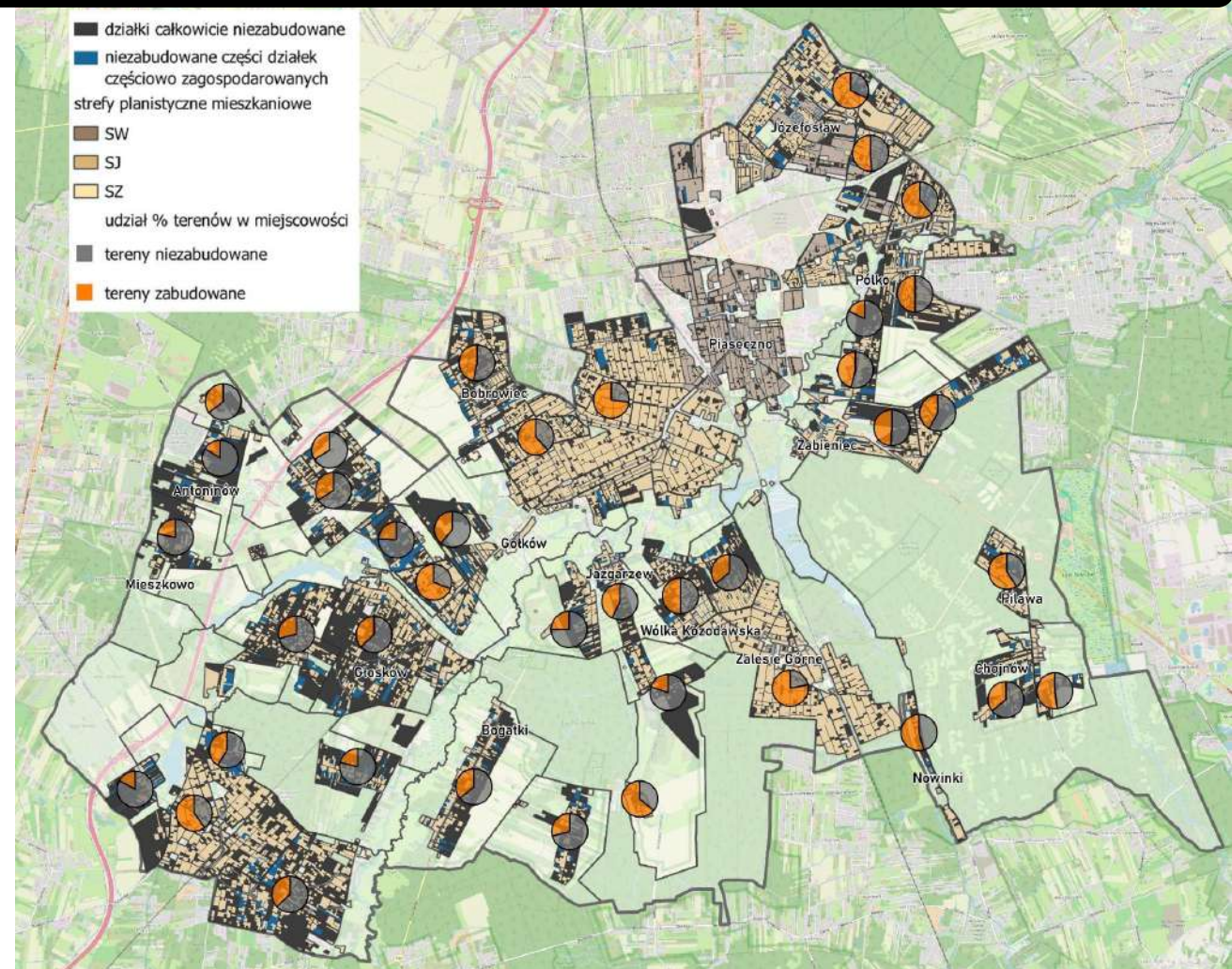


SO służy zachowaniu terenów otwartych, a SN pozwala łączyć zieleni z rekreacją i wybranymi funkcjami publicznymi.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

18. Duże rezerwy w istniejących strefach mieszkaniowych.

Najwięcej terenów niezabudowanych		Najmniej terenów niezabudowanych
Antoninów	Runów	Zalesie Górne
Mieszkowo	Wólka Pęcherska	Piaseczno
Szczaki	Łbiska	Głusków Letnisko
Bąkówka	Pólko	Józefostaw



Znaczna część możliwości dalszej zabudowy znajduje się już w wyznaczonych strefach mieszkaniowych.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

19. Bilans dla stref mieszkaniowych w Piasecznie

ZAPOTRZEBOWANIE - 32 846 osób

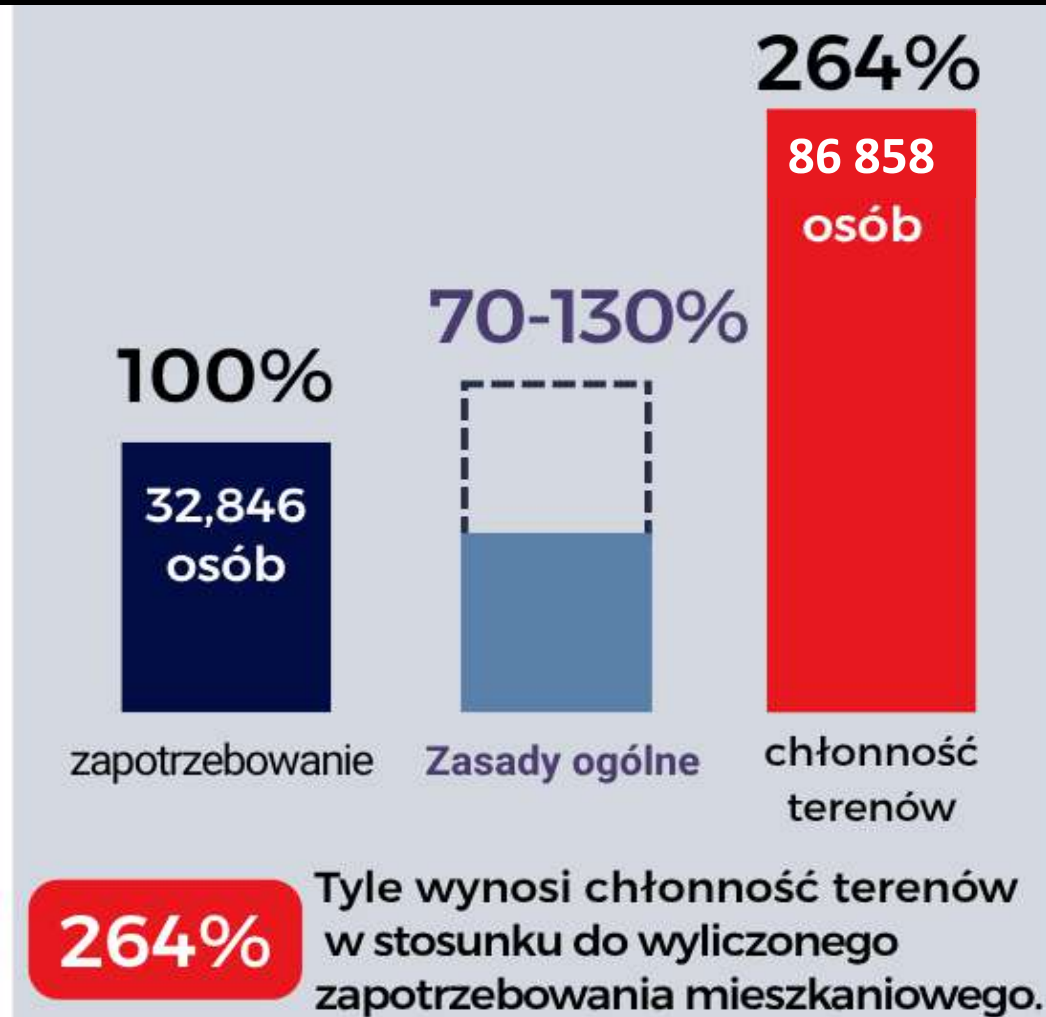
prognozowana potrzeba nowej zabudowy

USTAWOWY PRZEDZIAŁ - 22 992-42 699 osób

70-130% zapotrzebowania

CHŁONNOŚĆ TERENÓW - 86 858 osoby

możliwości terenów już ujętych w strefach mieszkaniowych

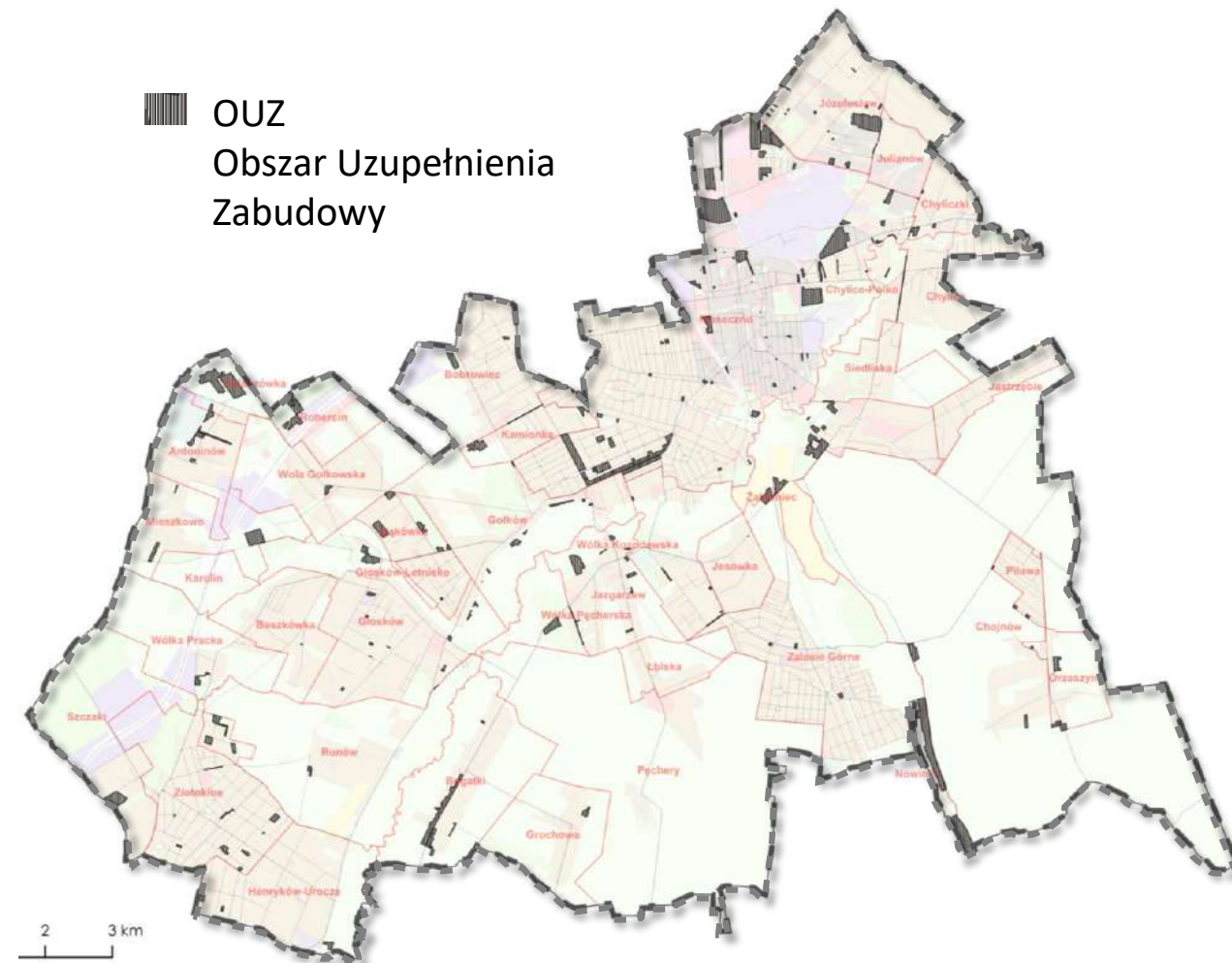


Chłonność terenów już uwzględnionych w projekcie przekracza 130% zapotrzebowania, co ogranicza możliwość wyznaczania kolejnych stref mieszkaniowych

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

20. Gdzie wyznaczono Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w Piasecznie?

Gdzie?	Przykłady
Istniejąca zabudowa i luki	Kuleszówka, Żabieniec, rejon ul. Pod Bateriami
Tereny do przekształceń	Wybrane obszary Piaseczna i Józefostawia
Wybrane tereny objęte planami	Niewielkie tereny usług, zieleni i infrastruktury oraz tereny lotniskowe.

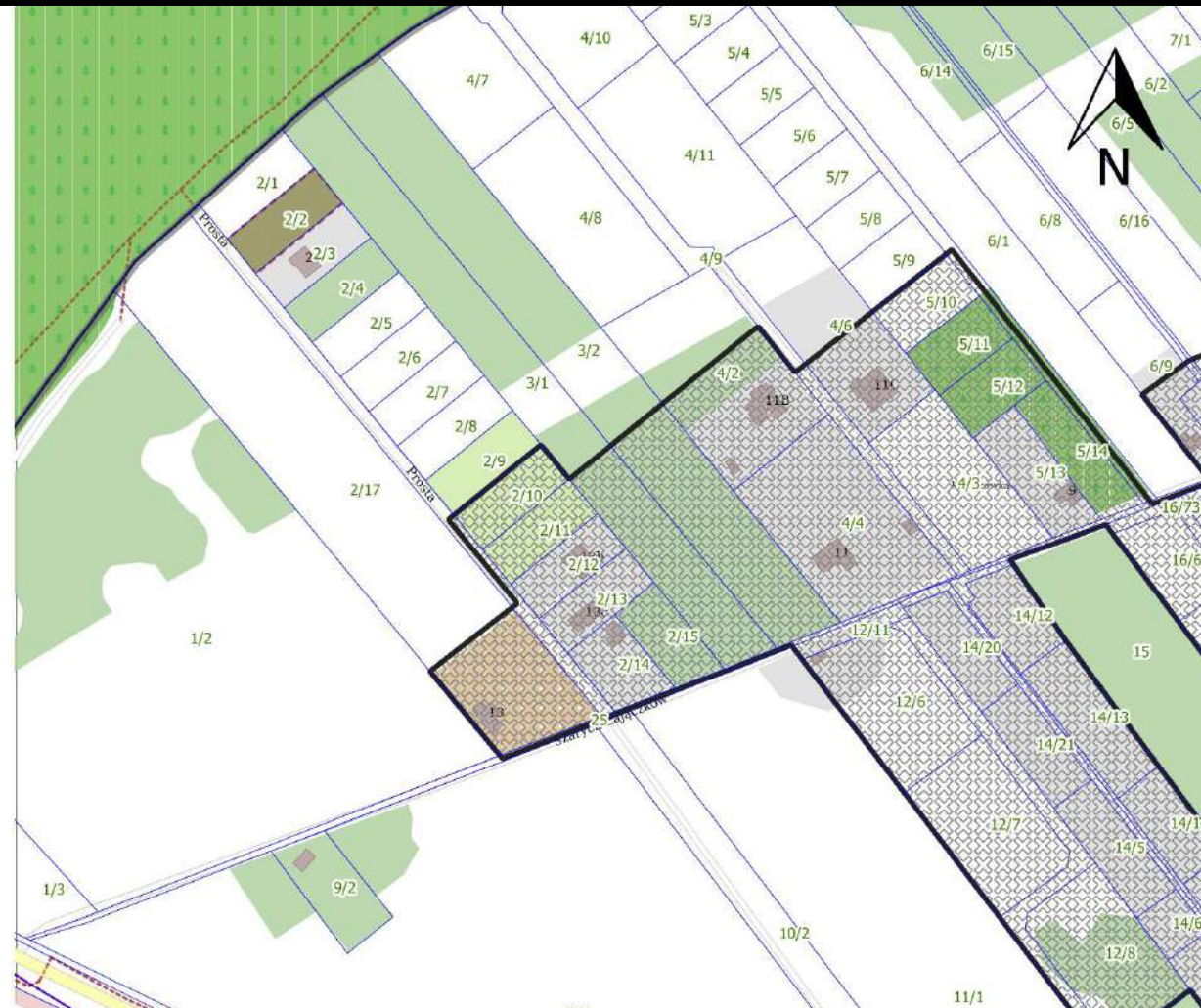


OUZ wyznaczono głównie w istniejącej zabudowie i wybranych obszarach przewidzianych do przekształceń.

III. Rozwiązania przyjęte w projekcie POG

21. OUZ a decyzja o warunkach zabudowy

- Jeśli teren nie ma planu miejscowego, położenie w OUZ jest co do zasady warunkiem uzyskania WZ na nowy budynek
- Położenie w OUZ nie gwarantuje pozytywnej decyzji
- Funkcja i parametry inwestycji muszą być zgodne z POG
- Sprawdza się też pozostałe warunki WZ.



OUZ otwiera możliwość ubiegania się o WZ - nie przesądza o wyniku postępowania.

IV. Wnioski

22. Podsumowanie etapu składania wniosków

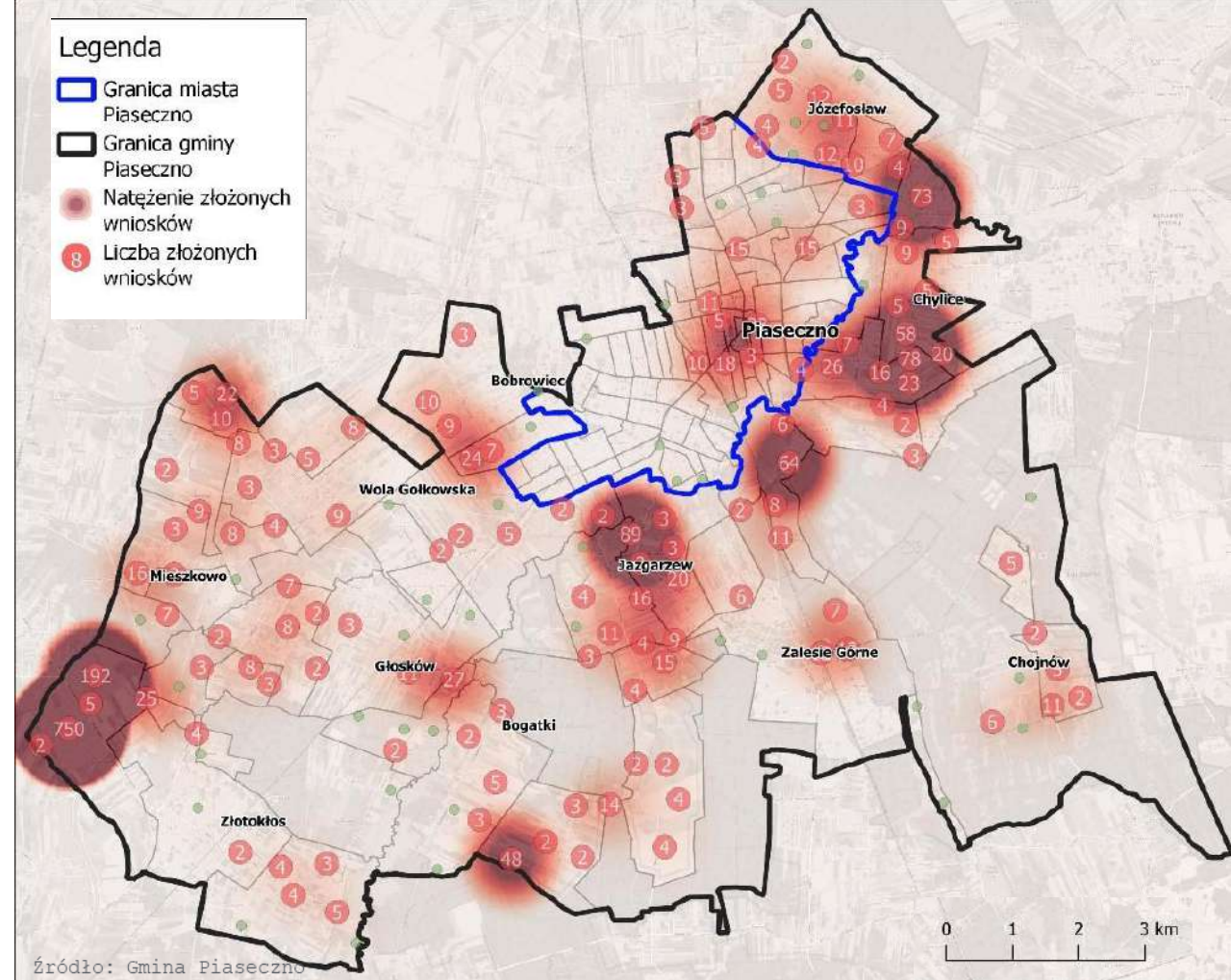
Okres składania:

5 czerwca – 12 lipca 2024 r.

2 152
złożonych wniosków

- Wnioski dotyczyły obszarów z całej gminy,
- Zostały przeanalizowane i rozpatrzone w toku prac nad projektem
- Sposób rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem został opublikowany w BIP

Szczegółowe rozpatrzenie wszystkich wniosków :
BIP → Plan Ogólny → Krok 5 → Rozpatrzenie wniosków indywidualnych

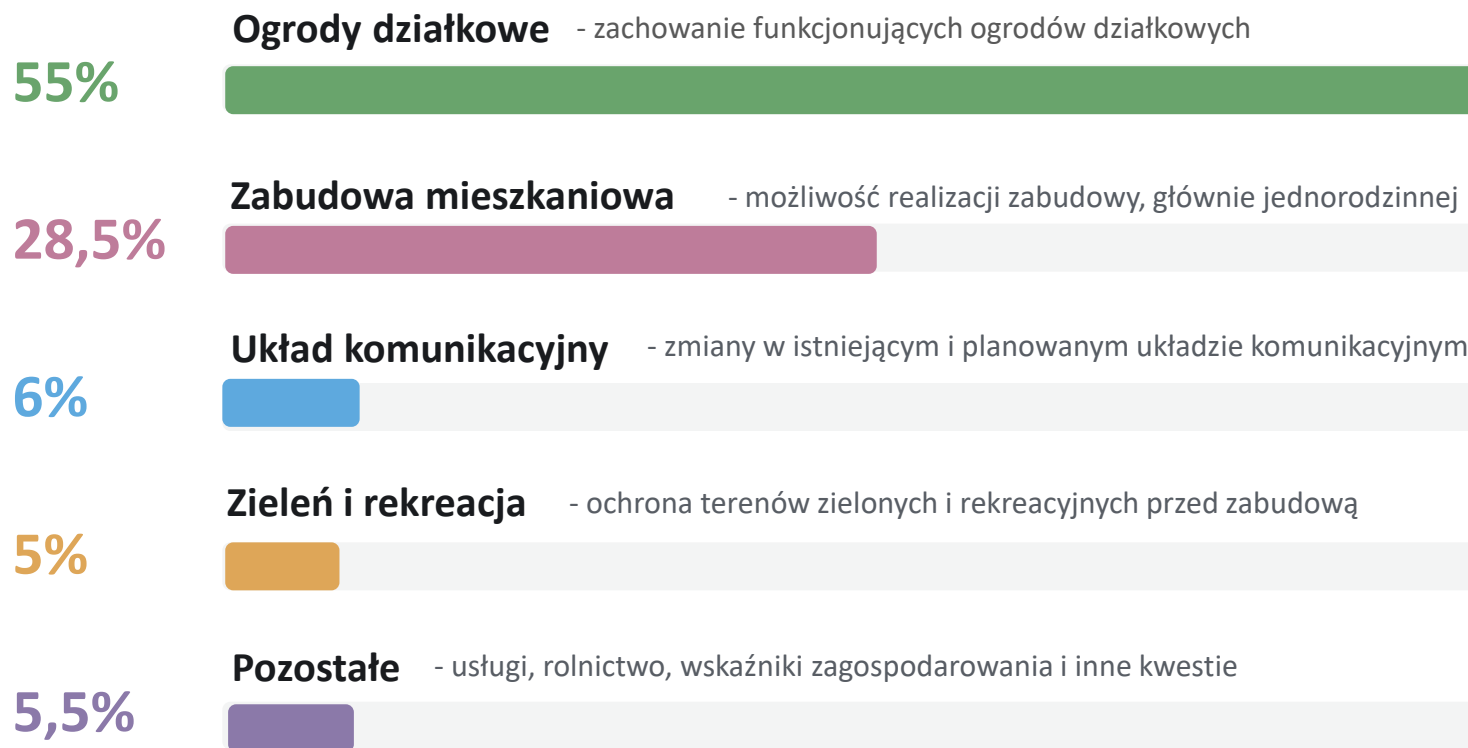


W wykazie wniosków wskazano: teren, sposób rozpatrzenia i uzasadnienie.

IV. Wnioski

23. Czego dotyczyły wnioski?

Najczęściej zgłaszane kwestie:



Wnioski mogły zostać:

- uwzględnione
- uwzględnione w części
- nieuwzględnione
- uznane za niedotyczące ustaleń Planu Ogólnego

Wnioski były rozpatrywane w odniesieniu do tego, co reguluje Plan Ogólny oraz do danych uwarunkowań terenu.

V. Gdzie znaleźć informacje jak złożyć uwagę?

24. Informacje i pomoc podczas konsultacji

- **Strona gminy –**
piaseczno.eu/planowanie/
Aktualności, terminy, formularz uwagi oraz instrukcja jak złożyć uwagę
- **Broszura informacyjna -**
najważniejsze wskazówki dla mieszkańców.
- **Spotkania i dyżury projektanta -**
możliwość zadania pytań i omówienia konkretnego terenu

JAK PRZYGOTOWAĆ UWAGĘ DO PLANU OGÓLNEGO?

Zanim napiszesz uwagę:

- znajdź na mapie strefę, której dotyczy,
- sprawdź, jakie rozwiązania przewiduje dla niej projekt Planu Ogólnego.

Jak złożyć uwagę?

Uwagę należy złożyć na wymaganym formularzu dotyczącym aktu planowania przestrzennego.

Formularz oraz instrukcję jego wypełnienia znajdziesz na stronie: piaseczno.eu/planowanie

Jeśli chcesz zmiany projektu w uwadze napisz przede wszystkim:

1. Jakiego terenu dotyczy uwaga?

Podaj numer działki i obręb. Jeśli uwaga dotyczy większego obszaru - opisz go możliwie dokładnie.

2. Czego oczekujesz?

Np.:

- zmiany strefy planistycznej,
- zmiany profilu dodatkowego,
- zmiany określonego parametru,
- objęcia terenu OUZ lub zmiany jego granicy.

3. Dlaczego?

Krótko uzasadnij swoją propozycję.

Uwagę możesz złożyć od 14.09 do 30.10.2026 r.:

- **na piśmie:**
 - * osobiście w kancelarii Urzędu (ul. Kościuszki 5),
 - * wysłać pocztą,
- **elektronicznie:**
 - * przez e-Doręczenia AE:PL-82435-89387-FDFRV-23,
 - * mailowo na urząd@piaseczno.eu,
 - * przez stronę voxly.pl/piaseczno.

Uwaga może dotyczyć tylko spraw, które reguluje plan ogólny.

Plan ogólny nie określa np. lokalizacji konkretnego budynku, szczegółowego przebiegu lokalnej drogi ani sposobu realizacji konkretnej inwestycji.

Projekt planu ogólnego, szczegóły konsultacji oraz szczegółowa instrukcja wypełnienia formularza uwagi dostępne na stronie:
piaseczno.eu/planowanie/



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY PIASECZNO

KONSULTACJE SPOŁECZNE

14.09 – 30.10.2026 r.

FORMY KONSULTACJI:

- ★ **SPOTKANIA OTWARTE**
 - 21 września – godz. 18:00 – 20:00 CEM – ul. Jana Pawła II 55, Piaseczno
 - 8 października – godz. 18:00 – 20:00 SP w Chylcach – ul. Dworska 2, Chylce
 - 22 października – godz. 18:00 – 20:00 SP w Głoskowie – ul. Millenium 76, Głosków
- ★ **DYŻURY PROJEKTANTA**
 - obowiązują zapisy!
 - Poniedziałki godz. 17:30 – 19:30
 - Środy godz. 16:30 – 18:30
 - po wcześniejszym zapisie pod tel. 22 70 17 554
 - Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5 – kancelaria ogólna na parterze
 - (12 dyżurów w okresie konsultacji 16, 23, 28, 30 września oraz 5, 7, 12, 14, 19, 21, 26, 28 października)
- ★ **ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU**
 - w dniach 14.09 – 30.10.2026 r.
 - Jak przygotować uwagę – w dalszej części ulotki

poznaj i zabierz głos!

Rozmowa na spotkaniu lub dyżurze nie zastępuje złożenia uwagi na formularzu w terminie konsultacji