

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Lesznówola z dnia w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola
dla części obrębu Stara Iwiczna

1. Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 936/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna (obszar przy: ul. Nowej, ul. Słonecznej, ul. Mleczarskiej i północnej granicy obrębu Stara Iwiczna). Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie zapisów do obecnie obowiązującego prawa oraz ograniczenie zabudowy mieszkaniowej. Obszar objęty planem miejscowym położony jest pomiędzy wschodnią granicą obrębu Stara Iwiczna oraz torami kolejowymi.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej. Wprowadzono następujące tereny: usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej (zbiorczej, lokalnej) jako funkcje podstawowe terenów co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym budynkami mieszkalnymi i usługowymi. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej. Przeznaczenie terenów ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Stara Iwiczna, jak również do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas III, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, we wcześniejszych procedurach planistycznych. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest to, że posiada częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową i elektryczną oraz częściowo wykształtowany układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niewielkimi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr 368/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznówola z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. północna) (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10185 z dn. 15.10.2013 r.).

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej, co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest częściowo istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa, telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami. Po podjęciu uchwały Nr 936/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna (obszar przy: ul. Nowej, Słonecznej, ul. Mleczarskiej i północnej granicy obrębu Stara Iwiczna) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 26 lutego 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynął 1 wniosek, który został uwzględniony.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 2 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. Dnia 9 czerwca 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte, którego celem było przybliżenie mieszkańcom założeń projektu planu oraz odpowiedzenie na ewentualne pytania z nim związane.

Dyżur projektanta odbył się dnia 30 czerwca 2025 r. Do dnia 7 lipca 2025 r., każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu/obwieszczeniu o przeprowadzeniu konsultacji społecznych wpłynęły cztery

uwagi, z których Wójt Gminy dwóch uwag nie uwzględnił, jedną uwzględnił oraz jedną w części uwzględnił.

Projekt planu miejscowego został ponownie poddany konsultacjom społecznym w dniach od 5 stycznia 2026 r. do 9 lutego 2026 r. Dnia 19 stycznia 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, którego celem było przybliżenie mieszkańcom założeń projektu planu oraz odpowiedzenie na ewentualne pytania z nim związane.

Dyżur projektanta odbył się dnia 21 stycznia 2026 r. Do dnia 9 lutego 2025 r., każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu/obwieszczeniu o przeprowadzeniu konsultacji społecznych wpłynęły..... Uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@lesznowola.pl oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w godzinach pracy urzędu oraz zamieszczona na stronie internetowej gminy oraz w Biuletyn Informacji Publicznej.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowość Stara Iwiczna położona jest przy linii kolejowej relacji Warszawa-Radom-Kraków, przy drodze wojewódzkiej DW 721 oraz w sąsiedztwie miasta Piaseczno. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Miejscowość posiada już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już częściowo wykształtowany układ komunikacyjny.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w którym przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Do projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz komunikację

autobusową. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwa jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

5. 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.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 368/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 czerwca 2013 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Celem gospodarki przestrzennej jest z zasady uporządkowanie przestrzeni i dobór funkcji do otoczenia, a nie maksymalizacja efektu ekonomicznego. Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. **W związku z powyższym nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wywoła istotnych nowych skutków dla budżetu gminy.** Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje wzrostu dochodów Gminy, jak również Gmina w związku z uchwaleniem planu nie poniesie nowych kosztów.