

UZASADNIENIE

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

1. Podstawa prawna.

Uchwała została 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 87/VIII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest potrzeba ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz dostosowanie zapisów planu do przepisów obecnie obowiązujących na przedmiotowym terenie.

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 wypetnione 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 tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren produkcyjny lub usług oraz teren dróg, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Zasada zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest podstawą wszelkich działań planistycznych w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Cele te są realizowane poprzez wprowadzenie terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług oraz teren produkcyjny lub usług wzdłuż projektowanej drogi wojewódzkiej Nr 721 (co wpisuje się w społeczno-gospodarcze wykorzystanie przestrzeni).

c) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty planem jest obszarem w części zabudowanym budynkami mieszkalnymi i budynkami usługowymi. Na części obszaru opracowania dominowały tereny rolne. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono następujące przeznaczenie terenów: teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług oraz teren produkcyjny lub usług, teren dróg.

d) 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 wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RIIa, RIIb, RIVa RIVb. Grunty klasy III posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 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.

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

Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-66/59) w formie strefy ochrony konserwatorskiej].

f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi.

g) walory ekonomiczne przestrzeni.

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

h) prawo własności.

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

i) 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.

j) 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.

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

l) 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 sporządzeniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami. Po podjęciu uchwały Nr 87/VIII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obszaru Lesznowola ogłoszono o możliwości skłaniania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 14 lutego 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 9 wniosków, z których 1 został pozytywnie rozpatrzony w całości, a pozostałe częściowo.

Konsultacje społeczne projektu planu miejscowego odbyły się w dniach od do W dniu odbyło się spotkanie otwarte oraz w dniu dyktor projektanta nadprzyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Podczas konsultacji społecznych złożono uwag. Wójt Lesznowoli

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 poczty tradycyjnej, drogą elektroniczną przy pomocy środków komunikacji elektronicznej skrzynki podawczej - opatrząc dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo profilem zaufanym oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lesznowa zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowa z dnia 20 grudnia 2023 r. wyrażała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównowzonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium zatwierzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowa z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu

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.

Teren objęty planem jest obszarem w części zabudowanym. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz komunikację autobusową. Projektowany i istniejący układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwa jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych uławiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Przez teren wsi Lesznowa przebiega projektowana droga wojewódzka Nr 721 bis. To sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej lub usług. W części opracowania planu w części występuje infrastruktura techniczna tj. wodociąg, kanalizacja, sieć gazowa, sieć elektryczna, sieć telekomunikacyjną i jest oraz wykształcony układ komunikacyjny. 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.

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

- W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R1V oraz grunty klasy R1Ib które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- n)** 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 infrastruktury technicznej, w tym zapewniają ochronę przeciwpożarową z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
- o)** potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:
Plan miejscowy zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
- p)** potrzebę związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:
W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R1V oraz grunty klasy R1Ib które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- m)** 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.

miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 939/LXXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 786/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Lesznowola i Janzewice (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7576 z dnia 07.11.2002 r. ze zm.).

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lesznowola, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację będą wyższe niż wpływy do budżetu gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.

Z up. Wójta
Marek Szost
Pierwszy Zastępca Wójta