

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 241/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV – część I

1. Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z Uchwałą Nr 279/XXI/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV zmienionej uchwałą Nr 71/VIII/2015 z dnia 17 kwietnia 2015 r., która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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 różnym zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtującą zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Dla terenów wprowadzono zabudowę mieszkaniowo-usługową, jako funkcje podstawowe terenów. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym planem występuje zabudowa mieszkaniowa, którą tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz budynki gospodarcze oraz zabudowa usługowa. Za istniejącą zabudową rozciągają się grunty obecnie użytkowane rolniczo. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów, jako przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, która to zabudowa ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w wyniku realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego, 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 kulturowego, w których wprowadzono zakazy i nakazy związane z ochroną istniejącego rowu melioracyjnego oraz obszarów zmeliorowanych, określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas I-III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap IV przyjętego uchwałą Nr 779/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznów z dnia 4 października 2002 r.

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;

W 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 2014 r. poz. 1446);

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. Ustalenia te związane są z istniejącymi liniami średniego i wysokiego napięcia i określają pasy technologiczne linii w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, w tym stref zagrożonych wybuchem. Plan wskazuje również granicę strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni miejscowości Nowa Wola jest, iż posiada ona istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową oraz już częściowo wykształtowany układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niewielkimi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury dużą liczbę mieszkańców, 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, obowiązywała zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap IV przyjętego uchwałą Nr 779/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznów z dnia 4 października 2002 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 przez zarządców dróg zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. 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 dla miejscowości Nowa Wola 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 mieszkaniowo-usługowej opartej na wąskich drogach wewnętrznych o nawierzchni gruntowej;

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje 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 279/XXI/2008 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 maja 2009 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden wniosek, który odnosił się do terenu poza obszarem objętym zmianą planu.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 21 marca 2011 r. do 20 kwietnia 2011 r. Dnia 19 kwietnia 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 10 maja 2011 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu złożono 41 uwag. Wójt Lesznówoli w większości uwagi rozstrzygnął pozytywnie.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozstrzygnięcia Wójta wprowadzono do projektu planu i wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2015 r. do 21 sierpnia 2015 r. Dnia 17 sierpnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 7 września 2015 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały w większości uwzględnione.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozstrzygnięcia Wójta wprowadzono do projektu planu i wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2015 r. do 22 stycznia 2016 r. Dnia 11 stycznia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 10 lutego 2015 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu 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.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu 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.

- 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 7z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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 Nowa Wola położona jest przy drodze powiatowej w bliskiej odległości od miasta Warszawa. Takie położenie sprawiło, iż działki są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Miejscowość posiada istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, telekomunikacyjną oraz już częściowo wykształtowany układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury dużej liczby mieszkańców, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

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. Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarny 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.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Nowa Wola. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w odległości ok. 400 m od przystanku kolejowego „Nowa Iwiczna” trasy nr 8 w kierunku Warszawy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określne w przepisach odrębnych, przez co możliwym 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. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola zatwierdzona uchwałą Nr 634/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała 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 zmienionego uchwałą nr 482/XXXVIII/2014. 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 633/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV uchwalony uchwałą Nr 779/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap IV jest nieaktualny, przez co zasadnym jest uchwalenie nowego planu spełniającego obowiązujące przepisy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne mające wpływ na zagospodarowanie nieruchomości.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV – część I, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być wyższe, niż wpływy do budżetu gminy.

Ze względu na kwotę nakładów na realizację ustaleń planu (głównie układu komunikacyjnego), należy rozważyć rozłożenie na etapy realizację nowych dróg i towarzyszącej jej infrastruktury technicznej.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

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.