

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 441/XXXI/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa 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 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r., zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 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 poprzez określenie zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od strony dróg, ustalenia przeznaczenia terenu oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy nad poziom terenu do 14 metrów. Ustalono wysokości zabudowy nawiązują do istniejącego budynku szkoły na działce sąsiedniej. Ustalono również wysokość projektowanych obiektów małej architektury.

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 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego, dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej), zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określono klasyfikacje ochrony akustycznej oraz wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód. Ustalenia planu dla tego terenu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan miejscowy wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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 zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz ustalono, że budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Wskazano również na konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest możliwość rozbudowy szkoły zlokalizowanej na sąsiedniej działce, poza obszarem objętym planem miejscowym, dzięki czemu będzie można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną, dydaktyczną i sportową do obsługi nowego terenu.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Nowe obiekty budowlane będą realizowane na gruntach będących własnością Gminy Lesznówola.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie graniczy również z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę usług publicznych, związanych z planowaną rozbudową szkoły położonej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

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

Obszar objęty planem przylega do ulicy Szkolnej, w której zlokalizowany jest wodociąg oraz kanalizacja sanitarna oraz deszczowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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 określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lesznówola uchwały Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 25 września 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 8 wniosków do projektu planu, które zostały częściowo uwzględnione. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2016 r. do 04.11.2016 r. Dnia 19.10.2016 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22.11.2016 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 29 uwag, które częściowo zostały uwzględnione. Żadna z uwag nie dotyczyła terenu Uo.

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uwzględnienia złożonych uwag plan miejscowy ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. Dnia 27.02.2017 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 17.03.2017 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 91 uwag. Część z nich dotyczyła zaniechania procedury planistycznej i nie wprowadzania zmian do obowiązującego planu miejscowego w zakresie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych. Do uchwalanego fragmentu projektu planu nie złożono uwag. W związku z pilną potrzebą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny oświaty w miejscowości Nowa Iwiczna oraz z dużą liczą uwag mieszkańców dotyczących pozostałych terenów Rada Gminy podjęła uchwałę Nr 416/XXVIII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznówola Nr 600/XLV/2014 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. W uchwale tej określono obszar niezbędny do realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie szkoły i dla tego obszaru jest uchwalany niniejszy plan miejscowy.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekty planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczane na stronie internetowej gminy.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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. Projekty planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczane na stronie internetowej gminy. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Lesznówola.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi w której zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. 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 Nowa Iwiczna położona jest w niedalekiej odległości od drogi krajowej Nr 79 w bliskiej odległości od miasta Warszawa i Piaseczna. 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, 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 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;

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Nowa Iwiczna. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren położony jest w zasięgu Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego w Warszawie. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w odległości ok. 400 m od przystanku kolejowego „Nowa Iwiczna” trasy nr 8 w kierunku Warszawy.

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 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 Lesznówola z dnia 15 marca 2011 zmienionego uchwałą nr 482/XXXVIII/2014. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

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

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje działki, których właścicielem jest Gmina Lesznówola. Teren przeznaczono pod usługi związane z rozbudową istniejącej szkoły położonej na działce sąsiedniej, w związku z czym nie przewiduje się wpływów do budżetu związanych z realizacją ustaleń planu. Ustalenia planu nie przewidują konieczności wykupu działek, budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg.