

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr 97/IX/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 14 maja 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna

#### 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą 605/XLII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest doprecyzowanie zapisów dotyczących funkcji mieszkaniowej.

#### **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. Dla terenów wprowadzono zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usług sportu i rekreacji jako funkcje podstawowe terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty planem jest obszarem w dużej części zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usług sportu i rekreacji. Przeznaczenie terenów ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowościach Mysiadło, Zgorzała, Nowa 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 klasy IIIa i IIIb dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurach wcześniej sporządzanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 2018 r. poz. 2067).

- 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 zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo. Cały teren zlokalizowany jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (poza strefą Z1 i Z2), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w granicach terenów zamkniętych, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczenia w zagospodarowaniu od terenów komunikacji kolejowej o szerokości 20 m od linii rozgraniczających terenu o symbolu literowym KK, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi miejscowości: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna jest to, że posiadają istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową oraz już częściowo wykształcony 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.

- g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjęte uchwałami:

- uchwałą Nr 126/XX/1999 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r. w sprawie zmiany w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznowola dla części wsi Mysiadło i części wsi Nowa Iwiczna ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 112, poz. 2698 z dnia 23 grudnia 1999 r.),
- uchwałą Nr 277/XXXVI/2005 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło i części obrębów Zgorzała (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 14, poz. 528 z dnia 24 stycznia 2006 r.),
- uchwałą Nr 28/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 88, poz. 2841 z dnia 27 maja 2011 r.),
- uchwałą Nr 313/XXV/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57) (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5066 z dnia 26 kwietnia 2013 r.),
- uchwałą Nr 167/XIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło i części obrębów Zgorzała (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 778 z dnia 25 stycznia 2016 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 dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni te części miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

- j) 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. 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 605/XLII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 13 lipca 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynął 1 wniosek, który częściowo został uwzględniony. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2019 r. do 18 lutego 2019 r. w dniu 14 lutego 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 8 marca 2019 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 3 uwagi, z których Wójt Gminy Lesznowola dwie uwzględnił w całości a jedną w części.

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](mailto: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 z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **1. 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.

Miejscowości Mysiadło, Zgorzała i Nowa Iwiczna położone są w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Tarczyn oraz drogi krajowej Nr 79. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Miejscowości posiadają już istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już 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. 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.

## **2. 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 w dużej części zabudowany. 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 możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

## **3. 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 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściowo nieaktualność 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 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna zatwierdzony:

- 1) uchwałą Nr 126/XX/1999 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r. jest częściowo aktualny;
- 2) uchwałą Nr 277/XXXVI/2005 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. jest częściowo aktualny;
- 3) uchwałą Nr 28/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. jest aktualny;
- 4) uchwałą Nr 313/XXV/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 lutego 2013 r. jest aktualny;
- 5) uchwałą Nr 167/XIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 10 listopada 2015 r. jest aktualny.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy.

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.