

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 124/XI/2019 Rady Gminy Lesznówola z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie 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 oraz art. 27 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 Nr 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznówola z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie, która określa granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

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. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy. Na terenach MW/U wprowadzono możliwość lokalizacji usług, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Na terenach U/MW wprowadzono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Na rysunku planu określono lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, jako oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniem planu.
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe
maksymalna wysokość zabudowy nawiązuje do istniejących budynków. Na terenach 1U/MW oraz 3U/MW ustalono strefę lokalizacji dominanty przestrzennej, w której dopuszczono możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nie większych niż 20 metrów.
- 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 m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów oraz zakaz lokalizacji stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Określono klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód śródlądowych.
Na obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy III, jednak uzyskały one zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na podstawie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, który przeznaczał ten obszar pod zabudowę. Na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.
Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
w obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
plan określa zasady zapewniania ochrony przeciwpożarową obiektów budowlanych oraz wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. W zakresie potrzeb osób

niepełnosprawnych określono wymagania związane z zapewnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie terenu w bliskiej odległości od miasta Warszawy, co sprawia, że ceny działek budowlanych są wysokie. W tej części gminy postępuje już urbanizacja terenów rolnych, a w sąsiedztwie terenu występuje niezbędna infrastruktura techniczna. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu i kanalizacji stosunkowo dużą liczbę mieszkańców, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

obszar objęty planem miejscowym pokryty jest w całości obowiązującymi planami miejscowymi. 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 zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla tej części miejscowości Zakłady Zamienie głównie wynika z wniosku złożonego w urzędzie gminy. Na tym terenie powstają mają obiekty Kampusu Nowych Technologii Politechniki Warszawskiej o znaczeniu ponadlokalnym. Jednocześnie na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wdrożony będzie elektroniczny system zarządzania miejscami do parkowania.

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

w granicach obszaru objętego planem występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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 na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lesznowola uchwały Nr 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 30 września 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 51 wniosków do projektu planu miejscowego, które w zdecydowanej większości zostały uwzględnione przez Wójta Lesznowoli.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2019 r. do 11 czerwca 2019 r. W dniu 6 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 czerwca 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 8 uwag, z których Wójt Gminy Lesznowola uwzględnił jedną w całości, a pozostałe częściowo.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie lokalnej, 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.
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
W bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości dostarczaną przez Lesznowskie Przedsiębiorstwo Komunalne. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury 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.

Główną przesłanką związaną z podjęciem przez Radę Gminy Lesznówola uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym był wniosek osób zainteresowanych realizacją obiektów Kampusu Nowych Technologii Politechniki Warszawskiej o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Zamienie. 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.

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

Uchwałą Nr 663/XLVII/2014 z dnia 12 listopada 2014 roku Rada Gminy Lesznówola przyjęła ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola. Sporządzenie nowego planu dla fragmentu obrębu Zakłady Zamienie jest zgodne z ww. oceną.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty planem przylega do istniejącej drogi publicznej (ul. Arakowa) o nawierzchni bitumicznej z oświetleniem. W pasie drogowym zlokalizowana jest niezbędna infrastruktura techniczna. Sprawia to, iż stosunkowo niewielkimi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej spełniającej przepisy odrębne oraz do wodociągu i kanalizacji obszar, który w najbliższy, czasie ma być zabudowany. Projekt planu wyznacza nowe drogi publicznej, dla których konieczny będzie wykup części nieruchomości oraz realizacji drogi wraz z infrastrukturą w pełnym zakresie.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

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.