

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr 166/XV/2019 z dnia 21 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Lesznowola uchwałą Nr 19/III/2018 z dnia 18 grudnia 2018 roku przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na ład przestrzenny;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na wymagania ochrony środowiska;
- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz ich mienia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowa zmiana planu nie wpłynie na zmianę walorów ekonomicznych obszaru;
- 7) prawo własności –wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa –wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby interesu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lesznowola,
  - b) udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu w dniach od 19 sierpnia 2019 r. do 13 września 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Lesznowola,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 5 września 2019 r.,
  - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Lesznowola;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby związane z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Projektowana zmiana planu dotyczy wyłącznie zmiany ustalenia odnoszącego się do dopuszczalnej formy zabudowy mieszkaniowej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U) dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów. Powyższe parametry zostały ustalone w §22 ust. 3 pkt 2 oraz §23 ust. 3 pkt 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, przyjętego uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2008, Nr 165, poz. 5872).

Zmiana ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie dopuszczającym wyłącznie lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego pozwoli na racjonalne kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w granicach części obrębów Wilcza Góra i Władysławów.

Procedura sporządzania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Na podstawie art. 48 ust. 1 oraz art. 57 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem nr WOOŚ-III.410.280.2019.JD z dnia 27 maja 2019 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu zmiany planu. Równocześnie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie pismem

Nr ZNS.4700.38.pz.2019 z dnia 24 maja 2019 r. uzgodnił pozytywnie odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Lesznowola w dniu 16 kwietnia 2019 r. ogłosił w prasie poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lesznowola, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1, art. 48 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 20 maja 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Lesznowola, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Lesznowola wpłynęły dwa wnioski z czego jeden poza terminem.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 30 lipca 2019 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lesznowola o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Lesznowola, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 30 września 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 5 września 2019 r.

W dniu 5 września 2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną zgłosili się zainteresowani mieszkańcy. W dyskusji wziął udział również pracownik Urzędu Gminy Lesznowola oraz główny projektant zmiany planu.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 30 września 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 19 sierpnia 2019 r. do 30 września 2019 r. do Urzędu Gminy Lesznowola wpłynęły 402 uwagi.

Złożone przez mieszkańców obrębów Wilcza Góra i Władysławów uwagi dotyczyły uniemożliwienia lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednolokalowego. Pięć spośród wszystkich złożonych uwag odnosiły się do zachowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego w ramach całego obszaru zmiany mpzp lub w ramach działek: nr ewid. 235 w obrębie Władysławów (teren 9.MN), 58/7 w obrębie Wilcza Góra (teren 3.MN/U), nr ewid. 49/29 i 49/11 w obrębie Wilcza Góra (7.MN), 28/2, 27/6 i 11 w obrębie Wilcza Góra (3.MN), nr ewid. 49/51, 49/36 i 49/35 w obrębie Wilcza Góra (7.MN), nr ewid. 49/55 (5.MN/U) oraz nr ewid. 31/16 w obrębie Władysławów (9.MN).

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Lesznowola rozpatrzył uwagi. Jedna uwaga w zakresie zachowania ustaleń planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. została całkowicie uwzględniona – w zakresie wyłączenia z ustaleń zmiany planu dla działki nr ewid. 58/7 w obrębie Wilcza Góra (teren 3.MN/U), cztery uwagi zostały nieuwzględnione – w zakresie wyłączenia z ustaleń zmiany planu dla działek nr ewid. 49/29 i 49/11, 49/51, 49/36 i 49/35 w obrębie

Wilcza Góra (7.MN), nr ewid. 28/2, 27/6 i 11 w obrębie Wilcza Góra (3.MN), nr ewid. 49/55 (5.MN/U), nr ewid. 31/16, 235 w obrębie Władysławów (teren 9.MN), zaś pozostałe uwagi uwzględniono częściowo.

Dla potrzeb projektu zmiany planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowa zmiana planu nie będzie wpływać na układ komunikacyjny obszaru. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej pozostają bez zmian;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu nie modyfikuje ustaleń dotyczących lokalizacji nowej zabudowy. Tereny wskazane do realizacji nowej zabudowy nie ulegają zmianie;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zmiana planu nie wpływa na ustalone rozwiązania dotyczące przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno–przestrzennej – zmiana planu nie wpływa na ustalone rozwiązania w zakresie struktury funkcjonalno–przestrzennej.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wójt Gminy Lesznowola przeprowadził ocenę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta dnia 11 lipca 2018 roku uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola. Na jej podstawie stwierdza, iż ustalenia podjęte w Studium przyjętym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r., zmienionym 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014r. pozostają częściowo nieaktualne. Jednakże nie stwierdzono nieaktualności w zakresie dotyczącym ustaleń zmiany planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r., brak jest wyraźnych zaleceń dla terenów zlokalizowanych w sołectwach Wilcza Góra oraz Władysławów dla terenów MN i UM zaleceń w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy. W związku w powyższym możliwe jest wprowadzenie modyfikacji w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zgodzie ze Studium.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. nie narusza ustaleń Studium przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r., zmienionego uchwałą Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu zmiany planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie skutkować bezpośrednimi wpływami lub wydatkami do budżetu gminy. Przedmiotowa zmiana planu nie będzie miała wpływu na zmianę wartości gruntów, a także nie będzie generowała dodatkowych wydatków z budżetu Gminy. W związku z powyższym uchwalenie zmiany planu nie będzie wiązało się ze zmianami w budżecie gminy Lesznówola. Ustalenia obowiązującego planu dotyczące inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*, nie ulegają zmianie i nie będą generowały dodatkowych kosztów.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu. W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej Rada Gminy Lesznówola nie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.