

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr 153/XIV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zgorzała

#### 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. 508 ze zm.), 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 Nr 625/XLIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zgorzała zmienioną uchwałą Nr 152/XIV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 września 2019 r. zmieniającą uchwałę Nr 625/XLIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zgorzała (rejon położony pomiędzy ulicą Postępu, Raszyńską, Dawidowską i granicą miejscowości Zamienie), która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 1. 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 usługowo – mieszkaniową, usługową oraz usługowo-przemysłową jako funkcje podstawową terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa usługowo – mieszkaniowa, usługowa oraz usługowo-przemysłowa, która ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Zgorzała, 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 RI - RIII, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne we wcześniejszych procedurach planistycznych. 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 znajduje się stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP-59-66/22 objęte ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych 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 ze zm.). Plan miejscowy ustala ochronę znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków terenu i krzyża drewnianego

z 1896 roku, upamiętniającego dawny cmentarz epidemiczny, przy skrzyżowaniu ulic Postępu i Raszyńskiej.

- 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.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walmartami ekonomicznymi miejscowości Zgorzala jest to, ze posiada istniejaca infrastruktura techniczna tj. wodociag, kanalizacje, siec gazowa oraz juz czesciowo wyksztaltowany ukklad komunikacyjny. Sprawia to, iz stosunkowo nieduzymi nakladami finansowymi mozna zapewnic dostep do ww. infrastruktury, a uzupehlenie istniejacej zabudowy nie bedzie w duzym stopniu obciazac budzetu gminy.

- g) prawo wlasnosci;

Na obszarze objety planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiazyl miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla czesci obrubu Zgorzala – etap I przyjeta uchwala Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 marca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 7368 z dnia 28.06.2013 r.) Ustalenia planu nie wplywaja negatywnie na wykonywanie prawa wlasnosci w granicach obowiazujacego prawa. Realizacja ukkladu komunikacyjnego bedzie wymagala wykupu czesci dzialek przeznaczonych pod drogi.

- h) potrzeby obronnosci i bezpieczenstwa panstwa;

Obszar objety planem miejscowym nie obejmuje terenow zamknietych zwiazanych z obronnoscia i bezpieczenstwem panstwa. Projekt planu zostal uzgodniony z wlasnymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczenstwa panstwa.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spehlenie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla czesci miejscowosci Zgorzala polega na wyznaczeniu terenow przeznaczonych pod zabudowe w sposob kontrolowany, z wykorzystaniem istniejacego ukkladu komunikacyjnego oraz istniejacej infrastruktury technicznej co uchroni te czesc miejscowosci przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej, uslugowej i przemyslowej.

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

W granicach obszaru objetego planem miejscowym jest istniejaca infrastruktura wodociagowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, siec gazowa, telekomunikacyjna. Ustalenia planu okreslaja zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy juz istniejacej. Dopuszczono mozliwosc lokalizacji infrastruktury technicznej na calym obszarze objety planem miejscowym.

- k) zapewnienie udzialu spoleczenstwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy uzyciu sredkow komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na srodowisko zapewniono udzial spoleczenstwa w pracach nad sporzadzaniem projektu planu zgodnie z okreslonym w tym zakresie przepisami.

Po podjeciu uchwały Nr 625/XLIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystapienia do sporzadzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla czesci obrubu Zgorzala ogloszono o mozliwosci skladania wnioskow do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2018 r. W okresie wskazany w ogloszeniu wplynal jeden wniosek. Projekt planu miejscowego wylozono do publicznego wgladu w dniach od 04.03.2019 r. do 03.04.2019 r. Dnia 28.03.2019 r. odbyla sie dyskusja publiczna nad przyjetymi w projekcie planu rozwiazaniami. Do dnia 19.04.2019 r. kazdy zainteresowany mogl zlozyc uwage do projektu planu.

W terminie skladania uwag do projektu planu okreslonym w ogloszeniu o wylozeniu do publicznego wgladu zlozono 7 uwag, ktore nie zostaly uwzglednione.

Ogloszenia o przystapieniu do sporzadzania projektu planu miejscowego oraz o wylozeniu do publicznego wgladu 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.

**2. 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 Zgorzała położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno oraz projektowanej drogi krajowej S-7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, przemysłowej lub mieszkaniowej. Miejscowość posiadają już częściowo 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.

**3. 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. 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 oraz transport autobusowy. 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.

**4. 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 częściową 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 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 marca 2013 roku.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zgorzała, 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.

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.