UZASADNIENIE

do uchwały Nr …….. z dnia ……..zmieniającej uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 332/XXVI/2013 z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I została przygotowana w oparciu o uchwałę Nr 630/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 12 listopada 2014 r. zmienionej uchwałą Rady Gminy Nr……. z dnia zmienionej uchwałą Nr …….. Rady Gminy Lesznowola z dnia……. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 630/XLVII/2014 z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26.03.2013 r. Zgodnie z § 2 wyżej wymienionej uchwały przedmiotem planu jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie usług o symbolu w planie 28 U, w pasie 155 m od południowej linii rozgraniczającej drogi o symbolu w planie 19 KDD (ul. Raszyńskiej) poprzez zmianę § 43, pkt 2".

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 778). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewitalizacjii oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 marca 2013 r. zmieniła tylko przeznaczenie dopuszczalne na terenie oznaczonym symbolem 28U zmieniając § 43 pkt 2 w następujący sposób:

„2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) nieuciążliwa produkcja;
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o nr ew. 193/13, 192/11, 191 oraz na terenie o symbolu 28U przy drodze o symbolu 19 KDD (ul. Raszyńska);
c) hurtownie i składy z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
d) garaże i budynki gospodarcze;
e) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia."

Zgodnie z § 2 przedmiotowej uchwały pozostałe ustalenia uchwały Rady Gminy Lesznowola Nr 332/XXVI/2013 z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28 czerwca 2013 r. poz. 7368) pozostają bez zmian.

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lesznowola, obszar objęty planem położony jest na terenie o symbolu UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej w tym usług publicznych.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 09.11.2015 r. do 10.12.2015 r. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.)

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanej przy Radzie Gminy Lesznowola. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lesznowola.

Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z analizą Gminy Lesznowola wykonaną w 2014r.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy wynikający z powyższej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż nie wywołuje skutków finansowych.

W związku z powyższym rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jest bezprzedmiotowe.