

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), sporządzony został na podstawie uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 lutego 2023 r. (zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 września 2023 r.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi). Granice obszaru planu określono w ww. uchwale, jego powierzchnia wynosi ok. 13 ha. Plan obejmuje w większości tereny położone w obrębie Nowa Iwiczna, jednak północny fragment planu zlokalizowany jest w zasięgu obrębu Zgorzała.

Na obszarze opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące aktami prawa miejscowego. Większość terenów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalonym uchwałą Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznów z dnia 29 listopada 2016 r. Według ustaleń planu miejscowego, teren objęty analizą przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej i zieleni urządzonej. Pozostałe tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalonym uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 lipca 2022 r. Część terenów objętych powyższym planem przeznaczona jest na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej, a także zieleni urządzonej i usług. W wyżej wymienionych planach określono też podstawowy układ komunikacyjny. Dla większości obszaru minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 30% lub 50%.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznów tereny w obszarze opracowania należą do następujących stref funkcjonalnych:

- tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym usług publicznych, oznaczone symbolem MU – obejmujące zdecydowaną większość powierzchni obszaru,
- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – usługi komercyjne, oznaczone symbolem UM – zlokalizowane głównie w rejonie linii kolejowej,
- teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem UP – zlokalizowany w rejonie zbiegu ulic Tarniny i Przebiśniewów.

Celem sporządzanego planu jest uporządkowanie stanu ładu przestrzennego w tej części gminy m.in. poprzez czytelne rozmieszczenie funkcji oraz dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, a także modyfikacja planu ze względu na zamierzenie inwestycyjne PKP oraz dostosowanie do prawomocnej decyzji ZRID dotyczącej ul. Torowej.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany i objęty obowiązującymi planami miejscowymi. Główne zmiany, polegają na uporządkowaniu przebiegu ulicy Torowej oraz ograniczeniu możliwości realizowania wolnostojącej zabudowy usługowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. W planie ograniczono również dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju uwzględniono poprzez:
 - a) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, kontynuowane są główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych dotyczące m.in. gabarytów budynków, czy dopuszczalnej geometrii dachów,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jednak nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż grunty te uzyskały stosowne zgody w procedurach planistycznych dla planów niegdyś uchwalanych na tym obszarze,
 - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu;
 - g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie

bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;

- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; plan zawiera oznaczenia i zapisy informujące o położeniu w strefach ograniczeń od obszarów kolejowych i lotniska im. F. Chopina; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania, w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym pozostawiono, jako funkcję wiodącą, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu

do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu (ogłoszeniem z dnia 20.03.2023 r.), a także o możliwości składania wniosków w terminie do 28.04.2023 r.; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie od 21.01.2024 r. do 23.02.2024 r.), o czym poinformowano ogłoszeniem z dnia 15.01.2024 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie od 28.04.2025 r. do 02.06.2025 r.), o czym poinformowano ogłoszeniem z dnia 15.04.2025 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 21.02.2024 r. i w dniu 05.05.2025 r.), ponadto do wyłożonych projektów planu była zapewniona możliwość składania uwag w terminie do 13.03.2024 r. i do 20.06.2025 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag i wprowadzeniu niewielkich zmian do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Gminy Lesznawola celem jego uchwalenia;

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przeznaczają znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;
- 14) uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 15) uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w miejscowościach Nowa Iwiczna oraz Zgorzała, które przeznaczone są pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr 939/LXXI/2023 z dnia 20 grudnia 2023 roku r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola, która przedstawia podział obowiązujących planów miejscowych na trzy kategorie: takie, które zachowują aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego; takie, które zachowują swoją aktualność w części oraz takie, które są nieaktualne.. Większość obszaru opracowania objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalonym uchwałą Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2016 r., który został uznany za częściowo aktualny. Pozostałe tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalonym uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r., który został uznany za aktualny.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) nie spowoduje odczuwalnych skutków finansowych dla budżetu gminy Lesznowola.

PODSUMOWANIE

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Lesznowola.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Lesznowola do uchwalenia oraz stanowić będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.