

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Lesznawola Nr 284/XXI/2016 z dnia 13 lipca 2016 r. zmieniającej uchwałę Rady Gminy Lesznawola Nr 223/XVIII/2012 z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Kosów została przygotowana w oparciu o uchwałę Nr 150/XII/2015 Rady Gminy Lesznawola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Kosów, zatwierdzonego uchwałą Nr 223/XVIII/2012 Rady Gminy Lesznawola z dnia 9 sierpnia 2012 r. zmienionej uchwałą Nr 283/XI/2016 Rady Gminy Lesznawola z dnia 13 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznawola Nr 150/XII/2015 z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Kosów, zatwierdzonego uchwałą Nr 223/XVIII/2012 Rady Gminy Lesznawola z dnia 9 sierpnia 2012 r. Zgodnie z § 2 wyżej wymienionej uchwały przedmiotem zmiany planu jest:

- 1) dopuszczenie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych o symbolach w planie 125 R oraz 126 R poprzez zmianę § 78 i wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej;
- 2) wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu od drogi o symbolu w planie 24 KDL.

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 ładu 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 rewitalizacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Kosów, zatwierdzonego uchwałą Nr 223/XVIII/2012 Rady Gminy Lesznawola z dnia 9 sierpnia 2012 r. zmieniła tylko przeznaczenie dopuszczalne na terenach oznaczonych symbolami 125 R i 126 R zmieniając § 78 w następujący sposób:

„§ 78.1. na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem terenów o symbolach w planie 125 R oraz 126 R.

2. Na terenach o symbolach w planie 125 R i 126 R dopuszcza się zabudowę zagrodową i ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 z wyłączeniem stosowania definicji intensywności zabudowy określonej w § 5 ust. 1 pkt 1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy - 0,001 z wyłączeniem stosowania definicji intensywności zabudowy określonej w § 5 ust. 1 pkt 1,
 - d) maksymalny procent zabudowy - 10%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 90% z wyłączeniem stosowania definicji wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w § 5 ust. 1 pkt 17,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych - od 20° do 45°,
 - i) geometria dachu - dowolna,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 24 KDL - 5 m.,,

Przedmiotowa uchwała zmienia również załącznik graficzny Nr 1B w przedmiocie wprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach o symbolu w planie 125 R i 126 R zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1. Pozostałe ustalenia uchwały Rady Gminy Lesznowola Nr 223/XVIII/2012 z dnia 9 sierpnia 2012 r. 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 R – tereny rolne.

Ustalając przeznaczenie dopuszczalne terenów o symbolu w planie 125 R i 126 R 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 07.03.2016 r. do 08.04.2016 r. Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny odstąpili od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny 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.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia 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 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jest bezprzedmiotowe.