UCHWAŁA
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 21 grudnia 2021 r.

NR 537/XLV/2021

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 394/XXXVI/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 266/XXIV/2020 z dnia 21 maja 2020 r. (obszar położony pomiędzy ul. Zdrowotną a ul. Żurawinową), stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 266/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 24 czerwca 2020 r. poz. 6941), zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 6, § 7, § 9 ust. 4, § 18, § 19 oraz załącznika graficznego uchwały.

2. Część graficzna, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowi **załącznik Nr 1** do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi **załącznik Nr 2** do uchwały.

4. Dane przestrzenne, stanowi **załącznik Nr 3** do uchwały.

5. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Wprowadza się następujące zmiany w planie:

1) § 6 otrzymuje brzmienie:

„1. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U;**

2) teren zabudowy usługowo-przemysłowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UP**;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **WS**,

4) teren komunikacji - droga klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.”;

2) § 7 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

1) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym **KDL**;

2) 7 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem literowym **WS**;

3) 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 3.”;

3) § 9 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Ustala się, że miejscem publicznym jest teren komunikacji oznaczony symbolem literowym KDL;”;

4) § 18 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako teren komunikacji oznaczony symbolem literowym **KDL** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenie komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tego terenu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.”;

5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenu komunikacji ustala się:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	**1 KDL**	„L” – droga lokalna	gminna	15 m

2. Dopuszcza się na terenie komunikacji oznaczonym symbolem literowymi KDL lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczony symbolem numerowym i literowymi 1 KDL.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (w szczególności chodników i przejść przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W strefie zamieszkania i strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;

6) Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 w przedmiocie:

a) likwidacji dróg o symbolach numerowych i literowych 1 KDL i 1 KDD,

b) korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy w związku z likwidacją wyżej wymienionych dróg,

c) zmiany symbolu numerowego drogi o symbolu numerowym i literowym 2 KDL,

d) wyżej wymienione zmiany są zgodne z załącznikiem graficznym Nr 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Pozostałe zapisy zmiany planu pozostają bez zmian.

§ 4. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 2.
Przepisy końcowe

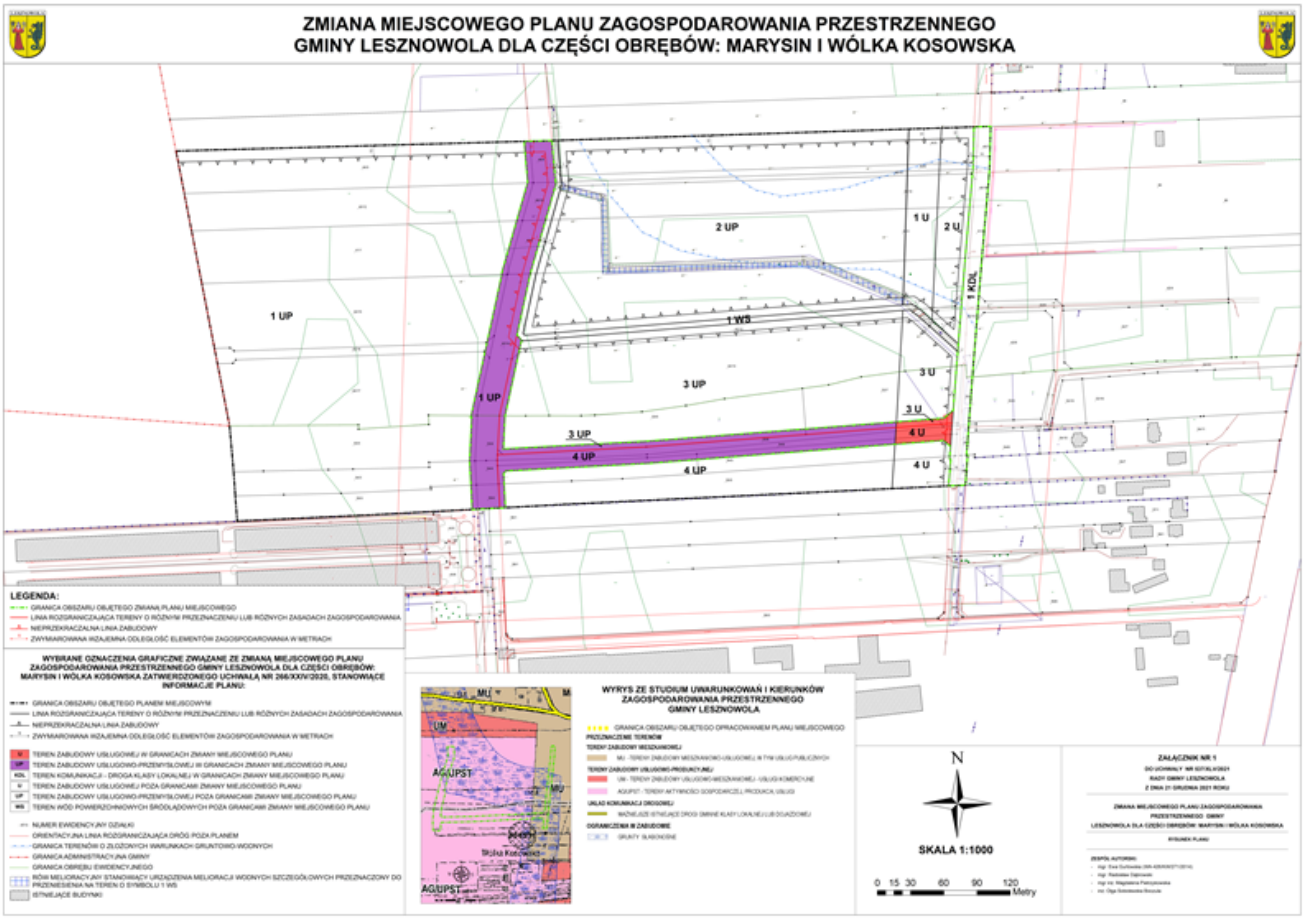
§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodniczący Rady Gminy
Lesznowola

Bożenna Maria Korlak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 537/XLV/2021
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 21 grudnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 537/XLV/2021
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 21 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 22 października 2021 r. **nie wpłynęły żadne uwagi.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 537/XLV/2021
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 21 grudnia 2021 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały 537/XLV/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska

1. 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z Nr 394/XXXVI/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska (obszar położony pomiędzy ul. Zdrowotną a ul. Żurawinową). Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta układu komunikacyjnego wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. 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 z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania. Główną funkcją terenu jest zabudowa usługowo-przemysłowa oraz usługowa.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty zmianą planu jest obszarem niezabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa usługowo-przemysłowa, która ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Marysin i Wólka Kosowska, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.).

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

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.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Przedmiotowa zmiana planu nie wpłynie na zmianę walorów ekonomicznych obszaru.

g) prawo własności;

Wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego dla części miejscowości Marysin i Wólka Kosowska polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy usługowej.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego częściowo występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa, telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem zmiany projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 394/XXXVI/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska (obszar położony pomiędzy ul. Zdrowotną, a ul. Żurawinową), ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 10.06.2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne wnioski. Projekt zmiany planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27.09.2021 r. do 22.10.2021 r. Dnia 12.10.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 08.11.2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu zmiany planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie złożono żadnej uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@lesznowola.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany 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, oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego 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.

3. 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.

Obręb Marysin i obręb Wólka Kosowska położony jest w bliskiej odległości od miast: Warszawy, Tarczyna, Piaseczna oraz w bliskiej odległości od drogi krajowej Nr 7. Takie położenie sprawiło, iż działki objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i przemysłowej. Miejscowości posiadają częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, telekomunikacyjną oraz już częściowo wykształtowany układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

Do projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt zmiany 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.

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

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego zabudowa kubaturowa jest dopuszczona. 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.

5. 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 zmiany 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 r. ze zmianami. 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. nie obejmuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Marysin i Wólka Kosowska zatwierdzonego uchwałą Nr 266/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 maja 2020r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Marysin i części obrębu Wólka Kosowska, 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.

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.