

**UCHWAŁA NR 441/XXXI/2017  
RADY GMINY LESZNOWOLA  
z dnia 26 maja 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r., zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala co następuje:

**DZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna zwany dalej planem, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, określono uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r. zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 r.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oznaczony symbolem literowym;
  - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa lub będzie przeważał na danym terenie;
  - 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
  - 4) zabudowie usług oświaty – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności na usługi takie jak: nauka, edukacja, oświata, kultura, sport i rekreacja;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, które nie mogą przekroczyć żadną krawędzią zewnętrzną zewnętrzną ścianą budynku;
  - 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

**§ 3.**

Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów.

#### **§ 4.**

Ustala się teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem **Uo**.

### **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

#### **§ 5.**

1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 8 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach oraz urządzeniach infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych służących reklamie;
  - 4) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od terenów dróg:
  - 1) maksymalna wysokość ogrodzeń - 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 40 cm ponad poziom terenu;
  - 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
  - 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym.
4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury na poziomie 4 metrów.

#### **§ 6.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego, dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
  - 5) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych oraz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie negatywnie wpływa na stan wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 7) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót mogących spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych oraz podwyższania i nadsypywania terenu działki prowadzących do odpływu wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości.
2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu oznaczonego symbolem 1Uo jak dla zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

#### **§ 7.**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Lesznówola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 100°.

## **§ 8.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W obszarze planu w otoczeniu portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych, w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, które podlegają ochronie przed uszkodzeniami, nie mogą być zakłócane oraz nie mogą być negatywnie zmieniane przez źródła promieniowania lub obecność stałych bądź ruchomych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

## **§ 9.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **1Uo** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty, kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, boiska, place zabaw, łączniki nad istniejącą drogą;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
  - g) geometria dachów – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45°;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszcza się przejścia, przejazdy, lokalizację infrastruktury technicznej pod łącznikiem nad istniejącą drogą;
- 6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą istniejących ulic przechodzących przez teren oraz bezpośrednio z nim graniczących oraz dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

## **§ 10.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **Uo** za pomocą istniejących ulic przechodzących przez teren oraz bezpośrednio z nim graniczących.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach na poziomie 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
3. Miejsca postojowe należy realizować jako podziemne lub naziemne.
4. W strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 11.**

Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) ustala się poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekroju minimum 40 mm;
  - 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
  - 3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
  - 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną;
  - 2) wyposażenie obszaru planu w kanalizację sanitarną poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 110 mm;

- 3) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
  - 4) podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
  - 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, a jeżeli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przepisach odrębnych ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez kanalizację deszczową, infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach działki budowlanej, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o przekroju minimum 200 mm;
  - 3) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
  - 4) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
  - 3) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracji.
6. Zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego o przekroju minimum 32 mm;
  - 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza;
  - 3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, w tym również z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i urządzeń kogeneracji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 12.**

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się w wysokości 0%.

#### **§ 13.**

W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowa Iwiczna uchwalonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna.

#### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

#### **§ 15.**

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