

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LESZNOWOLA**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznów dla części obrębu Łoziska**

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.), 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 184/XIV/2015 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Łoziska, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznów Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Łoziska, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, 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 184/XIV/2015 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Łoziska.

**§ 2.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

### § 3.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenów.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i III oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2 Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
  - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
  - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
  - 5) **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;
  - 6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 7) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
  - 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## Rozdział 3 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

### § 6.

- 1 W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
  - 3) teren rolny - oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
  - 4) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;
  - 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 6) teren komunikacji - droga klasy lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

- 7) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

#### **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i wymiarowane na rysunku planu.
  - 1) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD;
  - 2) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym WS;
  - 3) 5 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami literowymi ZU i R;
  - 4) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 3.
4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - 1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 8.**

Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:

- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi:
  - a) 6 m do 6 działek,
  - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

#### **§ 9.**

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania bram, furtek:
  - 1) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
  - 2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.
2. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:
  - 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
    - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
    - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
    - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
  - 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

#### **§ 10.**

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:
  - 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
  - 2) właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację,
  - 3) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
  - 4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania, za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenami o symbolu literowym R: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;

- 2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenami o symbolu literowym R: garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego;
  - 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
  - 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
  - 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
  - 7) niszczenia i zasypywania znajdujących się na terenie objętym planem miejscowym rowów melioracyjnych oraz „Kanału Piaseczyńskiego”.
3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym R - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym ZU - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:
- 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
  - 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
  - 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
  - 4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.
5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 24.

### § 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

### § 12.

1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
  - 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN i MU:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
  - 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości przez gminę Lesznów na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

#### § 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  - c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych - 6,0 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 1,
    - dla pozostałych budynków - 3 (w tym poddasze),
  - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - h) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - dla usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
    - zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - c) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) składów, w tym składów budowlanych,
  - e) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 1,
    - dla pozostałych budynków - 3 (w tym poddasze),
  - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - h) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 5°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 15.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem literowym **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - grunty rolne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - zabudowa zagrodowa (na działkach o powierzchni większej niż 1 ha)
    - zieleń urządzone,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi zabudowy zagrodowej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej;
- 2) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 10%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  - h) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 5°;
- 4) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
    - dla budynków mieszkalnych - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

### § 16.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem literowym **ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zieleń urządzona,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - ścieżki piesze i rowerowe,
    - niekubaturowe obiekty i urządzenia z zakresu kultury, sportu rekreacji,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 0,0 m;

### § 17.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem literowym **WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - mosty,
    - kładki,
    - przejścia i przejazdy;
- 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz „Kanału Piaseczyńskiego” w istniejącym przebiegu;
- 3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych oraz „Kanału Piaseczyńskiego” z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych i „Kanału Piaseczyńskiego”;

## Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie komunikacji

### § 18.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDL** i **KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### § 19.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 0 m do 12 m
1KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 0 m do 10 m
2KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
3KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDL i KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacyjne oznaczone symbolami literowymi KDL i KDD.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

##### **§ 20.**

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

##### **§ 21.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zaopatrywanie w wodę ze studni własnej;
- 3) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej  $\varnothing 32$  mm.

##### **§ 22.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 7;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach o symbolu literowym WS w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 8) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej  $\varnothing 40$ mm.

##### **§ 23.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;



- 2) nakazuje się przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
- 3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

#### **§ 24.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej  $\varnothing 32$  mm.

#### **§ 25.**

Nakazuje się zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 26.**

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

#### **§ 27.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

#### **§ 28.**

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

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łoziska

### 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 2016 r. poz. 446 ze zm.), 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.) oraz w związku z uchwałą 184/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łoziska, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

### 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 przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Dla terenów wprowadzono zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową, jako funkcje podstawowe terenów.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym planem występuje zabudowa mieszkaniowa, którą tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze oraz zabudowa zagrodowa. Za istniejącą zabudową rozciągają się tereny rolnicze oraz nieużytki. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej na przedmiotowym terenie, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakazy i nakazy związane z ochroną obszarów zmeliorowanych, określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas I-III, dla których częściowo uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

W obszarze objętym planem 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 2014 r. poz. 1446).

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan miejscowy

nakazuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walamami ekonomicznymi przestrzeni miejscowości Łoziska jest to, iż posiada ona częściowo wykształconą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową oraz 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.

g) prawo własności:

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi przez Gminę Lesznówola zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, natomiast graniczy z terenami zamkniętymi infrastruktury kolejowej. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla miejscowości Łoziska 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 i mieszkaniowej opartej na wąskich drogach wewnętrznych o nawierzchni gruntowej.

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

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

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 projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 184/XIV/2015 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Łoziska ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2016 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynął jeden wniosek, który został częściowo uwzględniony przez Wójta Gminy Lesznówola.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. Dnia 21.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 17.03.2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

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

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu 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 planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@lesznowola.pl](mailto:gmina@lesznowola.pl).

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie 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.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym 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.

Miejscowość Łoziska położona jest w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej Nr 721 w bliskiej odległości od miasta Warszawa i Piaseczna. Takie położenie sprawiło, iż działki są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Miejscowość posiada istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, 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 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 planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt 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.**

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Łoziska. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. 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 planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola zatwierdzona uchwałą Nr 634/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała 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 Lesznówola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Łoziska, w której

wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być wyższe, niż wpływy do budżetu gminy.

Ze względu na kwotę nakładów na realizację ustaleń planu (głównie układu komunikacyjnego), należy rozważyć rozłożenie na etapy realizację nowych dróg i towarzyszącej jej infrastruktury technicznej.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

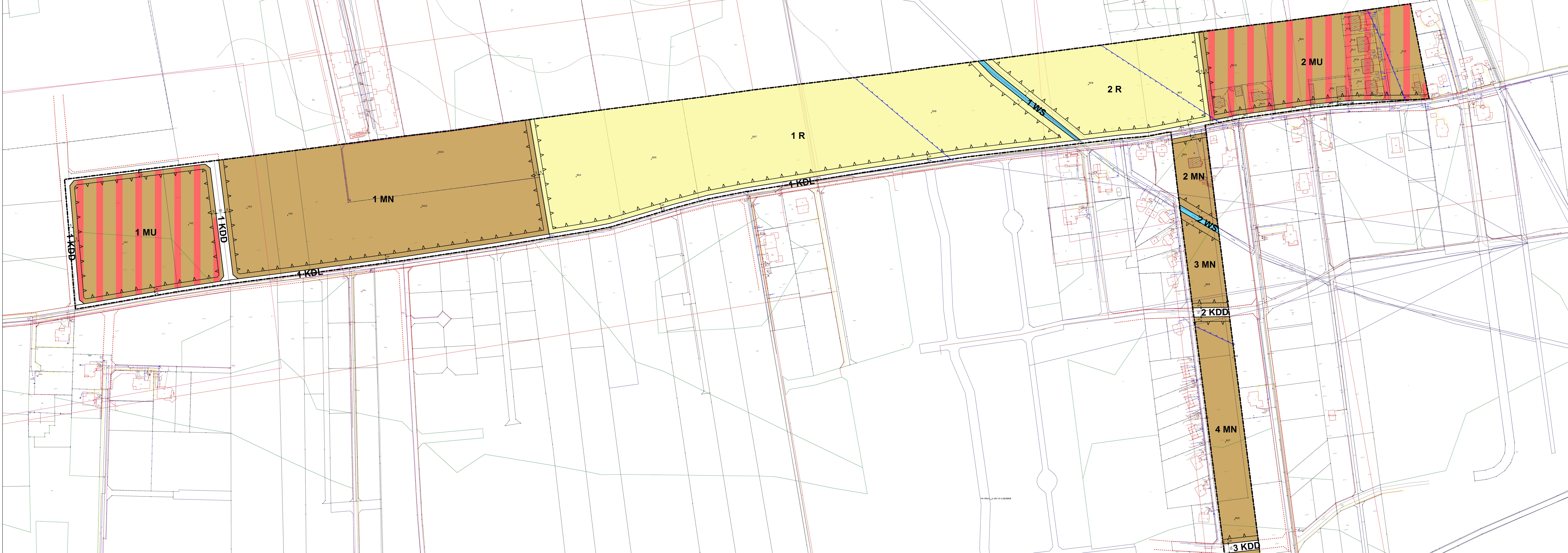
- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

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.

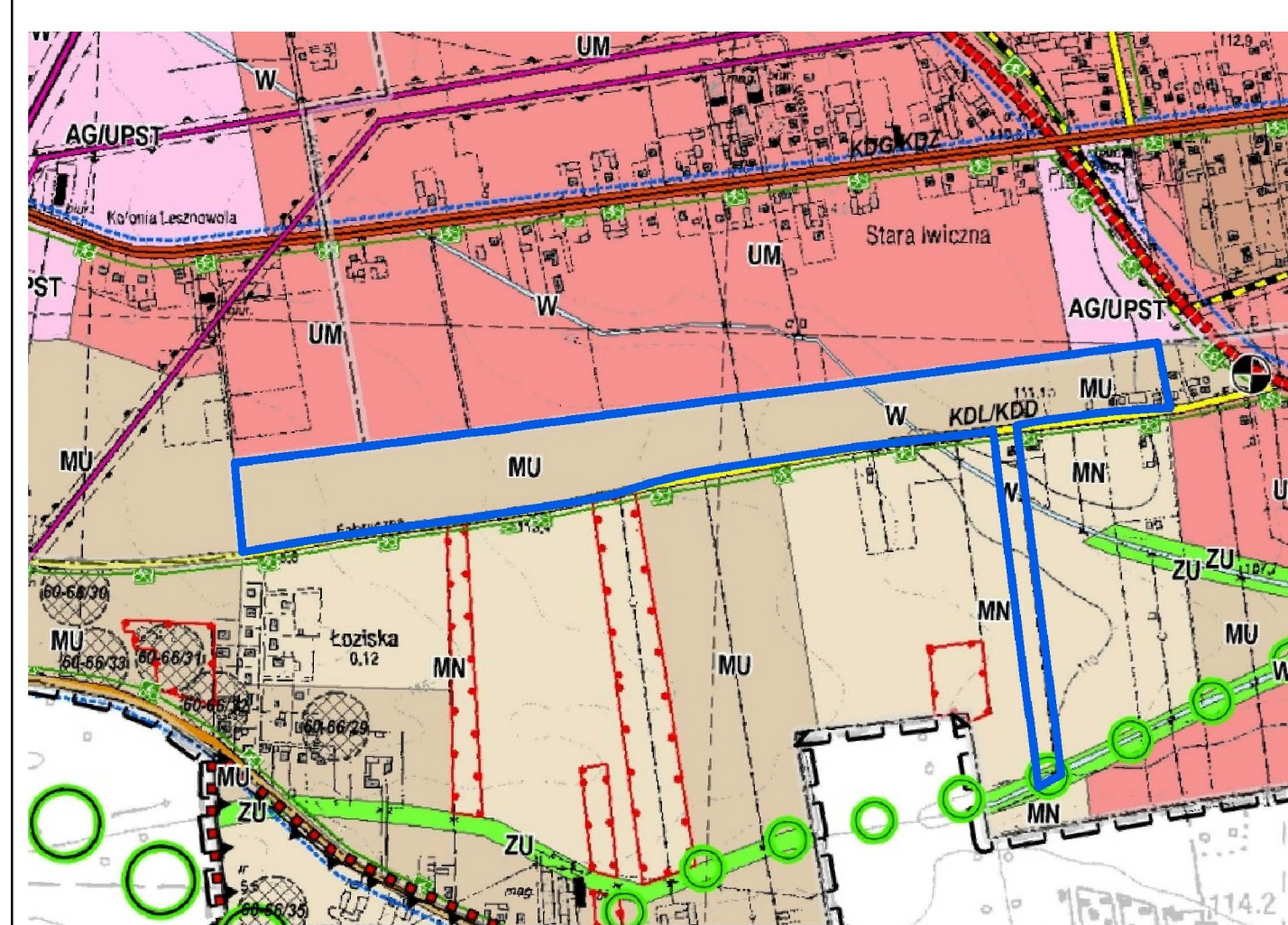
W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBREBU ŁOZISKA



## STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA



- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- POLITYKA PRZESTRZENNA**
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MU - TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH
  - R - TERENY ZIELENI
  - ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - WS - TERENY OTWARTE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
  - W - TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ
  - WAŻNIEJSZE ISTNIEJĄCE DRÓG GMINNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ
- POLITYKA OCHRONNA**
- OGRONIACZENIA W ZABUDOWIE
  - OPRACOWANIE
  - OPRACOWANIE
  - OPRACOWANIE

## LEGENDA

### OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

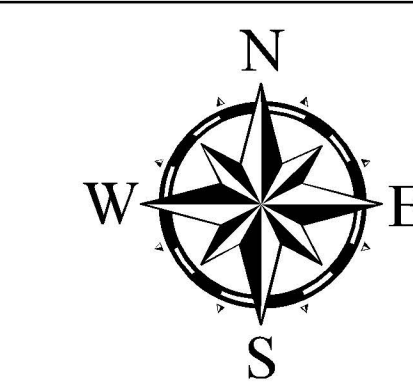
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ORIENTACYJNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

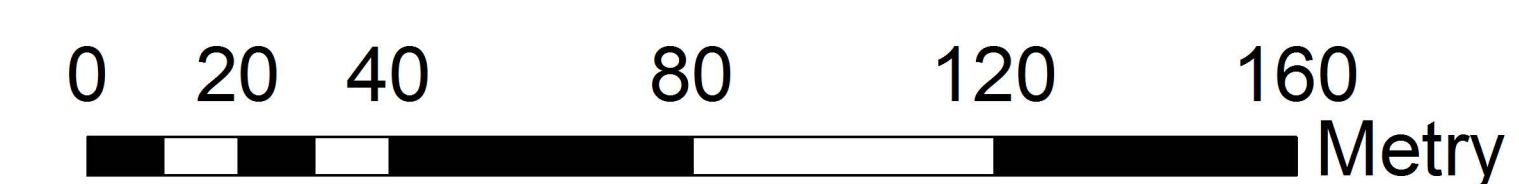
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- R - TEREN ROLNY
- ZU - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL - TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY LOKALNEJ
- KDD - TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ

### OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- GRANICA TERENÓW ZMELIOROWANYCH
- ORIENTACYJNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI



SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY LESZNOWOLA  
Z DNIA .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBREBU ŁOZISKA

RYSUNEK PLANU

OPRACOWANIE:  
- mgr Ryszard Dębowiak  
- mgr Elżbieta Gutowska (WA-420410271/2014)  
- mgr inż. Magdalena Plezkońska

## **Załącznik Nr 2**

do uchwały ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Lesznowola dla części obrębu Łoziska

### **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 2016 r. poz. 778 ze zm.) **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łoziska, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. **nie wpłynęła żadna uwaga.**

### **Załącznik Nr 3**

do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Lesznowola dla części obrębu Łoziska

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie 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.) Rada Gminy Lesznowola stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łoziska, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych, finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.