

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 2021 r.

**w sprawie sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 518/XLI/2014 Rady Gminy Lesznów z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 44/V/2015 Rady Gminy Lesznów z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr Rady Gminy Lesznów z dnia zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznów Nr 119/X/2011 z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 roku ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, 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;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 518/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 44/V/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 2) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m;

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III 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 określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują 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 oraz na płytach ażurowych;
- 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 intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MI**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MU**;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UM**;
- 4) teren zabudowy usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UO**;
- 5) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 6) teren infrastruktury sanitarnej (oczyszczalnia ścieków) - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **IK**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;

- 8) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZU**;
- 9) teren parkingów ogólnodostępnych - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KK**;
- 10) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
- 11) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 12) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **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 zwymiarowane na rysunku planu:

- 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym KDZ,
- 4,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem numerowym i literowym 1 KDL,
- 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym 1 KDD,
- 4,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem numerowym i literowym 2 KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
- 3,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem numerowym i literowym 3 KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem numerowym i literowym 5 KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KDD,
- 1,0 m, 5,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym WS - zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym IK,
- 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 oraz obiektów, o których mowa w § 26 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
 - a) 6 m do 6 działek,
 - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się, na ich końcu, realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 9. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, gastronomii, usług publicznych i rzemiosła – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług oświaty – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, turystyki i rekreacji – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 1,8 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla pozostałych obiektów usługowych odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową;
- 7) na działce o funkcji mieszanej (mieszkaniowo - usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a także realizowanej nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu, bez prawa jej rozbudowy.

2. Zasady lokalizowania bram, furtek:

- 1) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

3. 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.

4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się, że miejscami publicznymi są:

- 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD, KK;
- 2) teren usług oświaty oznaczony symbolem literowym UO;
- 3) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem ZU;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.

6. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów: komunikacji, oświaty, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:

- 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne;
- 2) właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne 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 inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach o symbolach literowych: MN, MU, UM, U z wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 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 i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MI - jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU - jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UM - jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym ZU - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UO - jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 30.

§ 12. Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach stref sanitarnych cmentarza (50 m i 150 m), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (cały obszar planu):

- 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 niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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 symbolem literowym MI:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi UM, U:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 4) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki mieszkalne komunalne i wielorodzinne – do 8 mieszkań,
 - usługi związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców,

- usługi oświaty,
- usługi publiczne,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m

f) podpiwniczenie budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,

g) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców,

- usługi oświaty,

- usługi publiczne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe,

- zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- 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) obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m²,

b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

- c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - d) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
 - f) podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,
 - g) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa,
 - usługi publiczne,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - rzemiosło,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi publiczne,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w tym garaże wielopoziomowe,
 - zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się:
- rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych - 6,0 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 13,0 m,

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 18. Dla terenu zabudowy usług oświaty, oznaczonego symbolem literowym **UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi oświaty (istniejące z dopuszczeniem rozbudowy),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki dydaktyczne, gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dojścia dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych - 10,0 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 14,0 m,

f) podpiwniczenie obiektów dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,

g) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 5° do 45°;

3) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 19. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem literowym **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi,
- usługi publiczne,
- mała gastronomia,
- rzemiosło;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w tym garaże wielopoziomowe,
- zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dojścia dojazdy, utwardzenia, parkingi;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 U, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej - 12,0 m,
 - na terenie o symbolu numerowym i literowym 2 U z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej - 16,0 m,
 - na terenach o symbolach numerowych i literowych: 3 U i 4 U, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej - 20,0 m,
 - f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej - 6 m,
 - g) podpiwniczenie obiektów usługowych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,
 - h) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5° do 45°;
- 3) zakazuje się w 50 m strefie sanitarnej cmentarza: zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 20. Dla terenów przeznaczonych pod infrastrukturę sanitarną (oczyszczalnia ścieków) oznaczonych symbolem literowymi **IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - obiekty istniejącej oczyszczalni ścieków,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki administracyjno-biurowe związane z funkcją terenu,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 6,0 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
 - f) geometria dachu - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5° do 45°;
- 3) dopuszcza się sytuowanie nowych obiektów związanych z funkcją podstawową;

- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę, a także wymianę istniejących budynków związanych z funkcją podstawową;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

§ 21. 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 w istniejącym przebiegu;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;

4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleni urządzonej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- obiekty związane z rekreacją i odpoczynkiem,
- dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu;

3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładunku przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

§ 23. Dla terenów przeznaczonych pod parkingi ogólnodostępne, oznaczonych symbolem literowym **KK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- plac parkingowo-manewrowy;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- pawilon techniczny lub administracyjno-handlowy,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

- dojeżdżania, dojazdów, utwardzenia;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ład przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,

f) zakazuje się podpiwniczenia budynków,

g) geometria dachu - dachy płaskie albo wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDZ**, **KDL**, **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.

§ 25. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6
1.	1 KDZ	ul. Ks. Słowieskiego – istniejąca droga gminna	zbiorcza	zmienna, przy czym w granicach planu od 4,3 m do 17,9 m (zgodnie z rysunkiem planu)	Część drogi położona poza planem. Droga wyposażona w elementy związane z przebiegiem komunikacji autobusowej. Wzdłuż drogi przewiduje się ścieżkę rowerową.
2.	1 KDL	ul. Łączności – istniejąca droga gminna	lokalna	zmienna, przy czym w granicach planu od 14,5 m do 15,2 m (zgodnie z rysunkiem planu)	Część drogi położona poza planem. Wzdłuż drogi przewiduje się ścieżkę rowerową.
3.	1 KDD	ul. Projektowana – istniejąca droga gminna, część wschodnia projektowana	dojazdowa	10,0 m	
4.	2KDD	ul. Rolna - istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 11,3 do 23,5 m (zgodnie z rysunkiem planu)	Wzdłuż drogi przewiduje się ścieżkę rowerową.
5.	3 KDD	ul. Mała -istniejąca droga powiatowa	dojazdowa	6,0 m	
6.	4 KDD	ul Środkowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	6,5 m	
7.	5 KDD	ul. Skrajna - istniejąca droga gminna	dojazdowa	6,0 m	
8.	6 KDD	ul. Sosnowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	9,0 m	
9.	7 KDD	ul. Różana - istniejąca droga gminna	dojazdowa	9,0 m	
10.	8 KDD	ul. Masztowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	9,0 m	
11.	9 KDD	ul. Irysowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 9,0 m do 18,0 m (zgodnie z rysunkiem planu)	
12.	10 KDD	Istniejąca droga gminna	dojazdowa	9,0 m	
13.	11 KDD	ul. Makowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 9,0 m do 15,0 m (zgodnie z rysunkiem planu)	
14.	12 KDD	istniejąca droga gminna	dojazdowa	8,0 m	
15.	13 KDD	istniejąca droga gminna	dojazdowa	9,0 m	
16.	14 KDD	istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 9,0 m do 14,0 m (zgodnie z rysunkiem planu)	
17.	15 KDD	ul. Lipowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 9,0 m do 12,0 m (zgodnie z rysunkiem planu)	
18.	16 KDD	projektowana droga gminna	dojazdowa	10,0 m	
19.	17 KDD	projektowana droga gminna	dojazdowa	10,0 m	

20.	18 KDD	projektowana droga gminna	dojazdowa	od 10,0 m do 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu)	
-----	--------	---------------------------	-----------	---	--

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

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDD.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się drogi rowerowe, 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 dla 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 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

§ 26. 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 z zastrzeżeniem § 15 pkt 3 oraz § 16 pkt 3 lit. d, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø110 mm.

§ 28. 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 do zbiorników retencyjnych, 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 retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach o symbolu 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 Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm.

§ 29. 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.

§ 30. 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 Ø32 mm.

§ 31. 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

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

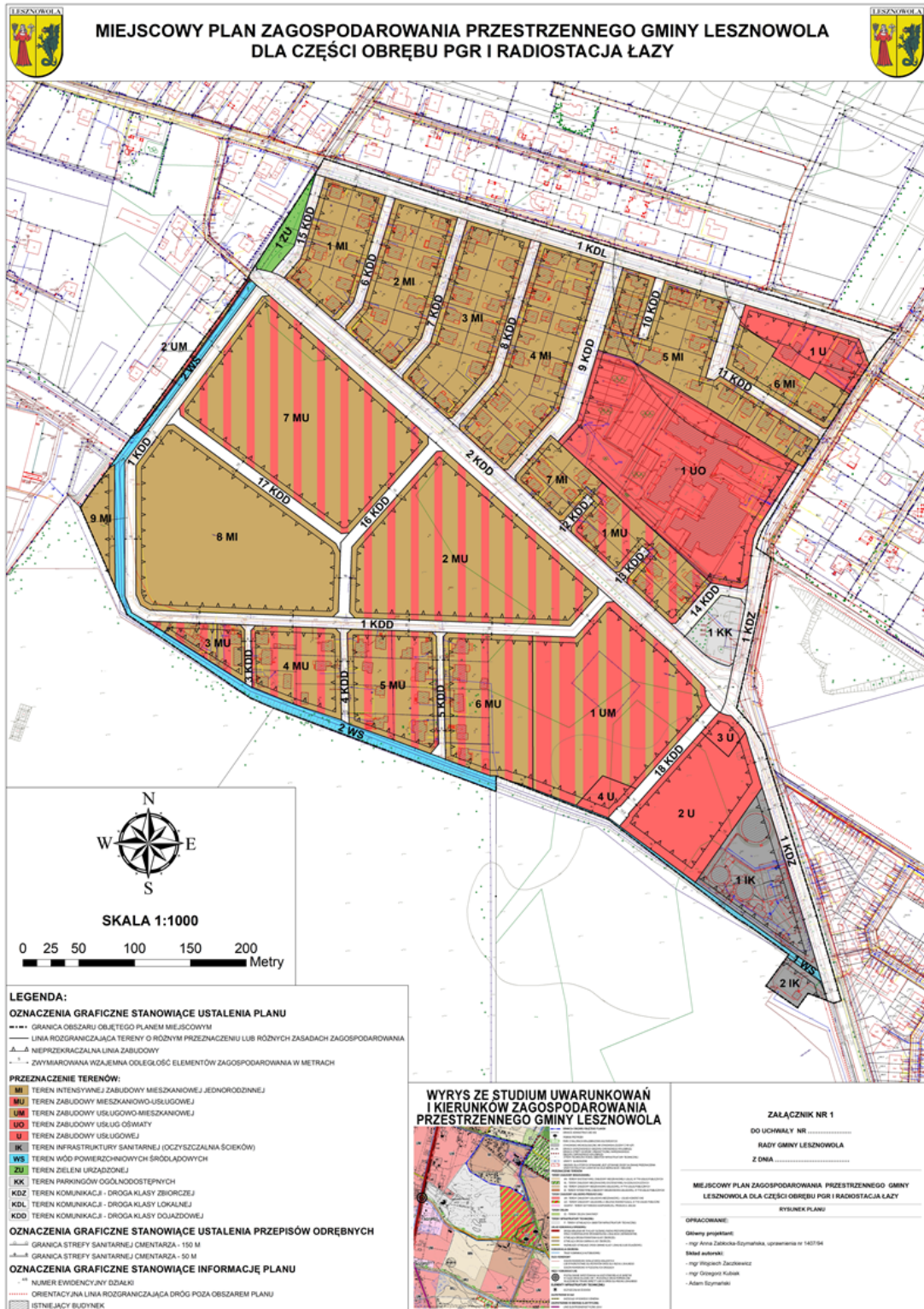
§ 33. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, zatwierdzony uchwałą Nr 444/XXXVIII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 6 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 104, poz. 1237 z dnia 24.05.2001 r.)

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Gminy Lesznowola
 z dnia.....2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznówola
z dnia.....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 2020 r. poz. 293 ze zm.), **Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

1) I wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2014 r. do 22 sierpnia 2014 r. **nie wpłynęła żadna uwaga.**

2) II wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2017 r. do 26 maja 2017 r. **wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione częściowo.**

3) III wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2018 r. do 3 kwietnia 2018 r. **wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione częściowo.**

4) IV wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. **wpłynęło pięć uwag, z których jedna została nieuwzględniona, a pozostałe zostały uwzględnione częściowo.**

5) Wykaz nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.

Załącznik Nr 2.1 do uchwały Nr

Rady Gminy Lesznowola

z dnia.....2021 r.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBREBU PGR I RADIOSTACJA ŁAZY**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Obręb	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
Brak uwag										
II WYŁOŻENIE										
1	12.06.2017	(...)	Wnosi o: 1) Proszę o zmianę minimalnej powierzchni działki dla obszaru 8MI z 250m ² na 500m ² ; 2) Proszę o dopisanie w tekście planu odnoszącym się do MI, MU oraz UM, że na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden lokal mieszkalny; 3) Proszę o wykreślenie w tekście odnoszącym się do MI, MU, UM tekstu o budynkach wielorodzinnych i komunalnych do 6 lokali; 4) Proszę o pozostawienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, tak jak w starym planie dla obszaru MI na poziomie 1; 5) Proszę o pozostawienie dopuszczalnej wysokości zabudowy na poziomie 2,5 kondygnacji dla planów oznaczonych jako MI, MU, UM;				1) +			
							2) +			
							3) +			
							4) +			
							5) +			
							6) +			

			6) Wykreślenie z planu drogi o numerze 17 KDD.							
2	12.06.2017	(...)	<p>A. Uwagi do tekstu planu Wnosi o:</p> <p>1) W § 11 wprowadzono zakaz lokalizowania wszelkiej – stałej i tymczasowej zabudowy... w liniach rozgraniczających ulic. Wnoszą o dopisanie zdania uzupełniającego: Zakaz nie dotyczy ulic wewnętrznych.</p> <p>2) § 15 pkt 1 stanowi zapis sprzeczny w treści z warunkami określonymi w § 25. Punkt 1 stanowiący bezwzględny zakaz w brzmieniu „nie dopuszcza się doprowadzenia wód i ścieków na grunty sąsiednie. Wnosi o uzupełnienie w/w punktu poprzez dopisanie zastrzeżenie, że w/w zakaz nie dotyczy odprowadzenia ścieków oczyszczonych do rowu 1 WS, o parametrach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z warunkami określonymi w § 25.</p> <p>3) W § 20 ust. 2a i 2c</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wnoszę o dopisanie w ust. 2a, w formie wyszczególnienia w tym punkcie również terenów o symbolach 11 MI i 10MI. • Wnoszę o pozostawienie zapisu starego planu § 52.3 „Plan nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej” lub ew. zmniejszenie w ust. 2a dopuszczalnej wielkości minimalnej działki z obecnych 250m² • Wnoszę o dopisanie w ust. 2c terenów 11 MI i 10MI. • Wnoszę o zmniejszenie w ust. 2c wartości minimalnej szerokości działki z 8,0 m do 6,0 m. <p>4) W § 27 pkt 1 wnoszę o dopisanie w tym punkcie „sieć ciepłowniczą”.</p> <p>5) W § 33 pkt 1 w Wnoszę o zmianę treści tego punktu poprzez dopisanie uwagi, że dla obszarów 8, 10 i 11 MI wskaźnik miejsc parkingowych w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, obejmującego cały obszar terenu 8 MI lub obszar 10 MI,</p>				1) +			
								2) +		
									3) +	
										4) +
										5) +

			<p>albo obszar 11 MI – określa się jeden uśredniony wskaźnik na poziomie 1,5.</p> <p>6) W § 33 dokonać korekty tekstu w pkt 2, 3 i 4 polegającą na zmianie przelicznika liczby miejsc parkingowych (Lmp) w przeliczniku na każde 1000 m² powierzchni użytkowej (PU) – (Lmp/1000m² PU) na wskaźnik : 1 miejsce parkingowe na określony metraż powierzchni użytkowej danej funkcji budynku (1 mp/xm² PU).</p> <p><u>Ponadto wnosi o dopisanie następującego sformułowania końcowego: <i>Do wyliczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych stosuje się wartość całkowitej powierzchni użytkowej budynków, pomniejszoną o powierzchnię użytkową pomieszczeń magazynowych, klatek schodowych, wind, toalet, sanitariatów, oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych w budynkach.</i></u></p> <p>7) W § 34 pkt 2 wnoszę o wyznaczenie dla obszarów 8 MI, 10 Mi i 11 MI odrębnych wskaźników, uwzględniające realne proporcje wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki (jaka powstanie po parcelacji) jakie stosuje się dla budownictwa szeregowego, z uwzględnieniem zmian zgłoszonych w pkt 3 powyżej. Dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, optymalna wielkość środkowego segmentu mieszkaniowego wynosi od 60 do 120m² PU + pow. ok. 18 m² garażu. Zatem wskaźniki zabudowy paragrafu 34 pkt 2 umożliwiające realnie wybudowanie domów w systemie szeregowym należałoby określić następująco:</p> <p>a) Maksymalna intensywność 0 2,0,</p> <p>b) Maksymalny % zabudowy – 75 %,</p> <p>c) Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej 25% - przy zapewnieniu funkcjonowania zbiorczego systemu odwodnienia i zagospodarowania wód roztopowych i opadowych terenu inwestycji,</p> <p>d) Wysokość zabudowy z 12 m na 14 m i nie więcej niż 3,5 kondygnacje nadziemne,</p> <p>e) Dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych,</p>			6) +			
						7) +			

			<p>8) W § 36 pkt 2 wnoszę o zmianę wskaźników określonych w tym punkcie:</p> <p>a) z 1,2 na 2,0, b) Maksymalny wskaźnik zabudowy 80%, c) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%, d) Maksymalna wysokość 16 m zamiast 12 oraz 4 kondygnacje zamiast 3. e) bez zmian, f) wysokość dopuszczalna – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje. (obecny zapis wyklucza możliwość zbudowania 3 poziomowego garażu dla obsługi terenu 1 UM).</p> <p>9) W § 38 wnoszę o skorygowanie treści paragrafu analogicznie, tak jak w pkt 10 uwag powyżej odnoszących się do treści § 36.</p> <p>10) § 40 pkt 3 Wnoszę o ograniczenie wysokości stacji transformatorowych do maksymalnie 4 m wysokości zamiast 12 m – dopuszczonych w projekcie.</p> <p>B. Uwagi do rysunku planu</p> <p>11) Wnoszę o skorygowanie rysunku planu poprzez:</p> <p>a) Wprowadzić oś urbanistyczną – zgodnie z rysunkiem.</p>				8) +			
III WYŁOŻENIE										
3	04.04.2018	(...)	<p>Wnosi o:</p> <p>1) zmianę minimalnej powierzchni działki na 900m²; 2) wykreślenie w tekście odnoszącym się do MI, MU, UM zapisu o budynkach wielorodzinnych; 3) dodanie zapisu na terenach MI, MU, UM zakazu budowy budynków wielorodzinnych, szeregowych i bliźniaczych; 4) dodanie zapisu na terenach MI, MU, UM o dopuszczeniu na działce jednego budynku jednorodzinnego; 5) Jedynie dla terenu 8 i 9 MI można dopuścić zabudowę bliźniaczą z działką min. 500m. oraz szeregową z działką 300m; 6) pozostawienie dopuszczalnej wysokości zabudowy na poziomie 2 kondygnacji – tj 11 m. dla terenów oznaczonych jako MI, MU, UM.</p>				1) + 2) + 3) + 4) + 5) + 6) +			

4	19.04.2018	(...)	<p>A. Uwagi do tekstu planu Wnosi o:</p> <p>1) W § 11 wprowadzono zakaz lokalizowania wszelkiej – stałej i tymczasowej zabudowy... w liniach rozgraniczających ulic. Wnoszą o dopisanie zdania uzupełniającego: Zakaz nie dotyczy ulic wewnętrznych.</p> <p>2) § 15 pkt 1 stanowi zapis sprzeczny w treści z warunkami określonymi w § 25. Punkt 1 stanowiący bezwzględny zakaz w brzmieniu „nie dopuszcza się doprowadzenia wód i ścieków na grunty sąsiednie. Wnosi o uzupełnienie w/w punktu poprzez dopisanie zastrzeżenie, że <i>w/w zakaz nie dotyczy odprowadzenia ścieków oczyszczonych do rowu 1 WS, o parametrach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z warunkami określonymi w § 25.</i></p> <p>3) W § 20 ust. 2a i 2c</p> <ul style="list-style-type: none"> · Wnoszę o dopisanie w ust. 2a, w formie wyszczególnienia w tym punkcie również terenów o symbolach MI i MU. · Wnoszę o pozostawienie zapisu starego planu § 52.3 „Plan nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej” lub ew. zmniejszenie w ust. 2a dopuszczalnej wielkości minimalnej działki z obecnych 250m². · Wnoszę o dopisanie w ust. 2c terenów MI i MU. · Wnoszę o zmniejszenie w ust. 2c wartości minimalnej szerokości działki z 8,0 m do 6,0 m. <p>4) W § 22 pkt 2 wnoszę o dopisanie w tym punkcie terenu o symbolu U.</p> <p>5) W § 27 pkt 1 wnoszę o dopisanie w tym punkcie „sieć ciepłowniczą”. Ponadto wnosi o dopisanie następującego sformułowania <u>końcowego</u>: Do wyliczenia wymaganej liczny miejsc parkingowych stosuje się wartość całkowitej powierzchni użytkowej budynków, pomniejszoną o powierzchnię użytkową pomieszczeń magazynowych, klatek schodowych, wind, toalet, sanitariatów, oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych w</p>			1) +			
						2) +			
						3) +			
						4) +			
						5) +			

		<p>budynkach.</p> <p>6) W § 34 pkt 1b wnoszę o wykreślenie słowa "komunalne" oraz zmianę zapisu z 6 na 8 lokali.</p> <p>7) W § 34 pkt 2 wnoszę o wyznaczenie dla obszarów 8 MI, odrębnych wskaźników, uwzględniające realne proporcje wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki (jaka powstanie po parcelacji) jakie stosuje się dla budownictwa szeregowego, z uwzględnieniem zmian zgłoszonych w pkt 3 powyżej. Dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, optymalna wielkość środkowego segmentu mieszkaniowego wynosi od 60 do 120m² PU + pow. ok. 18 m² garażu. Zatem wskaźniki zabudowy paragrafu 34 pkt 2 umożliwiające realnie wybudowanie domów w systemie szeregowym należałoby określić następująco:</p> <p>a) Maksymalna intensywność - 2,0, b) Maksymalny % zabudowy – 75 %, c) Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej 25% - przy zapewnieniu funkcjonowania zbiorczego systemu odwodnienia i zagospodarowania wód roztopowych i opadowych terenu inwestycji, d) Wysokość zabudowy z 12 m na 14 m e) Dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych,</p> <p>8) W § 35 pkt 1b (MU) wnoszę o wykreślenie słowa "komunalne" oraz zmianę zapisu z 6 na 8 lokali.</p> <p>9) W § 35 pkt 3 (MU)</p> <p>a) Maksymalna intensywność - 2,0, b) Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej 25% c) Wysokość zabudowy z 12 m na 14 m d) Wysokość dopuszczalna garaży- 12m;</p> <p>10) W § 36 pkt 1b wnoszę o wykreślenie słowa „komunalne” oraz zmianę zapisu z 6 na 8 lokali. Wnoszę o dodanie zapisu: dopuszcza się stosowanie łączników między budynkami nad wjazdami (ulica).</p> <p>11) W § 36 pkt 2 wnoszę o zmianę wskaźników określonych w tym punkcie; a) Z 1,2 na 2,0</p>				<p>6) +</p> <p>7) +</p> <p>8) +</p> <p>9) +</p> <p>10) +</p> <p>11) +</p>		
--	--	--	--	--	--	---	--	--

			b) Maksymalny wskaźnik zabudowy 80% c) Maksymalna wysokość 14 m zamiast 12 bez określania kondygnacji d) wysokość dopuszczalna – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje. (obecny zapis wyklucza możliwość zbudowania 3 poziomowego garażu dla obsługi terenu 1 UM). 12)W § 38 pkt. 1a (U) wnoszę o wykreślenie przy małej gastronomii – „z wyjątkiem terenu położonego w strefie oczyszczalni”. 13) Wnoszę o skorygowanie treści § 38 pkt 2. (U) a) Z 1,2 na 2,0 b) Maksymalny wskaźnik zabudowy 80% dodać podpunkt dopuszcza się stosowanie łączników między budynkami nad wjazdami (ulicami).									12) +
												13) +

IV WYŁOŻENIE

			Wnoszą o: 1) Dla terenów oznaczonych w planie jako U wnoszę o dopuszczenie wysokości 13 m i współczynnika intensywności 1,5; 2) Dla terenów oznaczonych jako Mi wnoszę o powierzchnie biologicznie czynna min. 60% i maksymalna wysokość zabudowy 11 m, intensywność 0,8; 3) Dla terenów oznaczonych w planie jako M/U wnoszę o pow. biologicznie czynną 40 % oraz maksymalną wysokość zabudowy do 12 m dla usług, a dla budynków mieszkaniowych 20m, maksymalna intensywność 0,6; 4) Dla terenów oznaczonych w planie jako U/M wnoszę o pow. biologicznie czynna 35 % oraz maksymalną wysokość do 12 m dla usług, a dla budynków mieszkaniowych 10 m, maksymalna intensywność 0,8; 5) Wnoszę, aby na całym terenie dopuścić zabudowę szeregową jedno lokalową do 6 lokali; 6) Wnoszę, aby na całym terenie objętym planem nakazać dachy spadziste od 25 do 45 stopni dla mieszkaniówki i od 5 do 45 stopni dla usług;									1) +
5	07.12.2020	(...)										2) +
6	07.12.2020	(...)										3) +
7	14.12.2020	(...)										4) +
												5) +
												6) +
												7) +

			<p>7) Wnioskuje, aby w paragrafie 15 wykasować możliwość zabudowy wielorodzinnej do 8 mieszkań;</p> <p>8) Wnioskuje, aby wykasować możliwość budowy garaży wielopoziomowych;</p> <p>9) Wnioskuje, aby zakazać zabudowy grupowej.</p>				8) +			
			<p>Wnoszą o:</p> <p>1) W § 9 ust. 1 wnoszę o dopisanie „że dla obszarów 8 MI, 7 MI i 2 MU wskaźnik miejsc parkingowych w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, obejmującego cały obszar terenu 8 MI lub obszar 7 MU albo 2 MU – określa się jeden uśredniony wskaźnik na poziomie 1,5”;</p> <p>2) W § 14 ust. 1a i 1 b wnoszę o dopisanie w ust. 1 również terenów MU ze zgłoszonymi uwagami;</p> <p>3) Wnoszę na terenach MU o zmniejszenie w ust. 1 c wartości minimalnej szerokości frontu działki z 8 m na 6m;</p> <p>4) Wnoszę o zmianę ilości dopuszczonych mieszkań z 8 na 16 na terenie 6 MI, zmiany wysokości zabudowy na 13 m, wnoszę o zmianę ilości miejsc parkingowych w pkt 5 zgodnie z ustaleniami (uwaga nr 1);</p> <p>5) Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów 7MU, 6MU i 2MU na teren intensywnej zabudowy mieszkaniowej i możliwości realizacji budynków mieszkalnych komunalnych i wielorodzinnych do 16 mieszkań;</p> <p>6) W pkt 4 a wnoszę o zmianę na terenie 7 MU, 6 MU, 2MU współczynnika intensywności 1,5 zgodnie z uwagą nr 1;</p> <p>7) Wnoszę o zmianę w pkt 4 e wysokości zabudowy na 13 m;</p> <p>8) Wnoszę o zmianę pkt 5 zgodnie z uzasadnieniem uwagi nr 1;</p> <p>9) Wnoszę o zmianę przeznaczenia dopuszczalnego i dodanie dla terenów 1 UM możliwości realizacji budynków mieszkalnych komunalnych i wielorodzinnych do 16 mieszkań.</p>				1) +			
8	11.12.2020	(...)					2) +			
							3) +			
							4) +			
							5) +			
							6) +			
							7) +			
							8) +			
							9) +			
9	11.12.2020	(...)	Ze względu na całkowitą niezgodność				+			

			projektu z ustaleniami Studium oraz liczne braki na poziomie analizy ekonomicznych i społecznych dla Gminy i mieszkańców wnosimy o odrzucenie przedstawionego projektu w całości.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

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 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy 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.
- 2) 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.
- 3) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lesznówola

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy

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 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 518/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr 44/V/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy oraz uchwałą Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 119/X/2011 z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy. Celem uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność dostosowania szerokości dróg do istniejących podziałów geodezyjnych oraz określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy, a także dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawa.

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 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy w sposób, aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, intensywnej jako główną funkcję podstawową terenu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym procedurą zmiany planu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenu, jako przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie domów wolnostojących, bliźniaczych oraz szeregowych oraz tereny komunikacji. Przedmiotowa zabudowa ma nawiązywać do istniejącej zabudowy we wsi Łazy II powstałej w wyniku realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego, 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, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe 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 obiekty oraz obszary, które są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.).

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 zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej oraz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego. Plan również nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obrębu PGR i Radiostacja Łazy jest częściowo istniejąca infrastruktura techniczna tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową 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.

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr 444/XXXVIII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 6 lutego 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Radiostacja Łazy i dawne P.G.R. Łazy w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 1237 z dn. 24.05.2001 r.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym 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 planu miejscowego 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 mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

W niedalekiej odległości od obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem. 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 określonym

w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 119/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 13 lutego 2012 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2014 r. do 22 sierpnia 2014 r. Do powyższego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi. Procedura zmiany planu trwała nadal.

Drugi raz wyłożono projekt w dniach od 4 maja 2017 r. do 26 maja 2017 r. Dnia 16 maja 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 12 czerwca 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 złożono dwie uwagi. Wójt Gminy Lesznowola część tych uwag uwzględnił.

Projekt planu miejscowego wyłożono trzeci raz do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2018 r. do 3 kwietnia 2018 r. Dnia 21 marca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 kwietnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono dwie uwagi. Wójt Gminy Lesznowola część tych uwag uwzględnił.

Projekt planu miejscowego wyłożono czwarty raz do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. Dnia 19 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 11 grudnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono pięć uwag. Wójt Gminy Lesznowola jedną uwagę nie uwzględnił, a pozostałe uwzględnił częściowo.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniach 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.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniach 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.

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 technicznej z zakresu wodociągów, która również będzie służyć ochronie przeciwpożarowej 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.

Część obrębu PGR i Radiostacja Łazy położona jest w bliskiej odległości od miast: Warszawy i Piaseczna oraz przy drodze powiatowej – ul. Przyszłości, jak również przy drogach gminnych –

ul. Pozytywnej, ul. Perspektywy oraz przy ul. Alternatywy. Takie położenie sprawiło, iż działki objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. Miejscowość posiada częściowo 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 obrębu PGR i Radiostacja Łazy. 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 oraz transport autobusowy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określne 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 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. wykazała, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy uchwalony uchwałą Nr 444/XXXVIII/2001 Gminy Lesznowola z dnia 6 lutego 2001 r. jest częściowo aktualny.

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 PGR i Radiostacja Łazy, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację będą wyższe, 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.