

WYTOŻENIE: OD DNIA 03.08.2020r. DO 28.08.2020r.  
UWAŻAĆ DO DNIA 20.09.2020r.  
DYSKUSJA W DNIU 04.08.2020r.

/PROJEKT/

Z pp. Wójta  
Marek Kamiński  
Zastępca Wójta

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznowola 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 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/IV/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, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola 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.
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/IV/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 miejsc przeznaczonych na parkowania 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;
  - 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 **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 **ZU**;
  - 9) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
  - 10) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
  - 11) 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 zwymiarowane na rysunku planu.
  - 7,0 m od linii rozgraniczających 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 **1 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 § 25 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.**

1. 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) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych wynosi - 12,5 m x 12,5 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

#### **§ 9.**

1. 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 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla usług oświaty – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, turystyki i rekreacji – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 18 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> 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 35 m<sup>2</sup> 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. 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.

##### 4. Ustala się, że miejscami publicznymi są:

- 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD, KK;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem literowym UO;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.

##### 5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów: komunikacji, 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;
- 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 usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej;
- 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.

## 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 UO - jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## 4. Ustala się zaopatrzenie 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.

#### 1. 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 8 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 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°;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi UM, U:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 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°;
  - 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 Lesznówola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

#### **§ 15.**

1. 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,
      - zieleni urządzona,
      - 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 - 0,8,
    - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6,0 m,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 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: do 45°;
  - 4) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

#### **§ 16.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
    - b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców,
      - usługi oświaty,
      - usługi publiczne,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe,
      - zieleni 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) obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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 - 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej - 12,0 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych obiektów budowlanych - 10,0 m,
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych - 6,0 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:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45°,
    - dla zabudowy usługowej - od 5° do 45°;
- 5) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

### § 17.

1. 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 m<sup>2</sup>,
    - rzemiosło,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe,
    - zieleń urządzone,
    - 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 - 1,0,
  - 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 - 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej - 12,0 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych obiektów budowlanych - 10,0 m,
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych - 6,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45°,
    - dla zabudowy usługowej - od 5° do 45°;
- 4) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

### § 18.

1. 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 urządzone,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,



- dojścia dojazd, utwardzenia, parkingi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - 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 od 5° do 45°;
- 3) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

### § 19.

1. 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 wielopiętrowe,
    - zieleń urządzone,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - dojścia dojazd, 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 do 45°;
- 3) zakazuje się w 50 m strefie sanitarnej cmentarza: zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 4) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

### § 20.

1. 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) ilość miejsc do parkowania zgodnie z § 9.

#### § 21.

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem literowym **ZU** ustala się:
- 2) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe:
      - zieleń urządzona,
    - b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - dojścia, dojazdy, utwardzenia;
  - 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%,
    - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
    - g) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

#### § 22.

1. 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.

#### § 23.

1. 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,
      - zieleń urządzona,
      - dojścia, dojazdy, utwardzenia;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, kształtowania ładu 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 / ul. Rolna – istniejące drogi gminne	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. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowania terenu, kształtowania nawierzchni ulic i chodników umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym.
5. W strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Ustalania 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, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

#### **§ 27.**

1. 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  $\varnothing 32$  mm.

#### **§ 28.**

1. 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 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 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.

#### **§ 29.**

1. 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.**

1. 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.

### **§ 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.

### **§ 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.

## 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 2019 r. poz. 506 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) 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/VI/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 letniskowa oraz 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).

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 z 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 zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obrębu PGR i Radiostacja Łazy jest częściowo istniejąca infrastruktura techniczna tj. wodociąg, kanalizacja, sieć gazową oraz już częściowo wykształcony układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niewielkimi 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 obrębów 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.

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 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 obrębów 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 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 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 niższe, niż wpływy do budżetu gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

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

  
Marek Kania  
Zastępca Wójta