

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 143/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola 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 Wilcza Góra, 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 Nr 143/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra.

**§ 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;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 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;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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

### § 3.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 5) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
  - 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
  - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 4.

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

## Rozdział 2 Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
  - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
  - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć 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) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) **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;
  - 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## Rozdział 3 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

### § 6.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;
  - 3) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 5) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 6) teren komunikacji - droga klasy lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 7) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
  3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

#### **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i wymiarowane na rysunku planu.
  - 1) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
  - 2) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD;
  - 3) 7 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem literowym WS
  - 4) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 12 oraz obiektów, o których mowa w § 21 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;
  - 3) w pasie technologicznym linii 220 kV jest on nieprzeznaczony na pobyt ludzi oraz jest wybudowany zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

#### **§ 8.**

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

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

#### **§ 9.**

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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;
  - 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem literowym ZU;
  - 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.

#### **§ 10.**

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

**1. Nakazuje się:**

- 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 2) właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy 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;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 7) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) linii 220 kV.

**3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UM - jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym ZU - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:**

- 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
- 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
- 4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

**5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 25.**

**6. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.**

**7. Część terenu zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.**

**§ 11.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP-60-65/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 12.**

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.

### § 13.

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 MN:
    - 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°;
  - 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym UM:
    - 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) 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

#### § 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się:
  - naj jednej działce budowlanej lokalizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
  - b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  - c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 11,0 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - na działkach o nr ewid. 61/9, 61/10 - 700 m<sup>2</sup>,
  - na pozostałym terenie - 1000 m<sup>2</sup>;

- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług, w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **6 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się:
  - na jednej działce budowlanej lokalizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
  - b) budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV,
  - c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  - d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładunku przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług, w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 16.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - rzemiosło,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się:
  - naj jednej działce budowlanej lokalizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
  - b) w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV:
    - budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
  - c) składów i magazynów;
- 4) w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleni działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych, rzemiosła - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 17.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zieleń urządzona,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - dojścia, utwardzenia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,0%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 0,0 m;

- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącego stawu położonego na terenie ZU przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawu.

#### § 18.

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

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

### Rozdział 2 Ustalenia w zakresie komunikacji

#### § 19.

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.

#### § 20.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	19 m przy czym w granicach planu od 0 m do 1,4 m
2 KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	15 m przy czym w granicach planu 7,5 m
3 KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	15 m przy czym w granicach planu od 7,5 m do 10,2 m
1 KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 3,5 m do 12 m
2 KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 6 m do 12 m
3 KDL	„L” – droga lokalna	gminna	od 12 m do 14,4 m
1 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	12 m z zwrotką do zawracania 15 m x 15 m
2 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	od 4,7 m do 10 m
3 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m

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



3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 1 KDL, 2 KDL.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 21.**

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.

#### **§ 22.**

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.

#### **§ 23.**

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 cze 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.

#### **§ 24.**

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;

- 4) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV.

#### § 25.

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.

#### § 26.

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

#### § 27.

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

#### § 28.

Na terenie objętym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra:

- 1) przyjęty uchwałą Nr 649/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wilcza Góra w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 215, poz. 3731 z dnia 11.10.2001 r.);
- 2) przyjęty uchwałą Nr 459/XXXIV/09 Rady Gminy Lesznowola z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 26, poz. 385 z dnia 06.02.2010 r.).

#### § 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

#### § 30.

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

GŁÓWNY SPECJALISTA  
ds. planowania przestrzennego

  
Radosław Dąbrowski

RADCA PRAWNY

  
Teresa Piekarczyk

## UZASADNIENIE

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

#### 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 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 143/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono zabudowę usługowo-mieszkaniową, oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jako funkcje podstawową terenów.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym planem występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa, którą tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz zabudowa usługowa. Za istniejącą zabudową rozciągają się tereny rolne. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów, jako przeznaczenie pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz mieszkaniową jednorodzinną, przedmiotowa zabudowa ma nawiązywać do istniejącej zabudowy 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. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas I-III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurach wcześniej sporządzanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym planem występują grunty leśne, które też uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Część terenów objętych planem położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

W obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP60/65/27, które jest objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan 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 zespoły 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 miejscowości Wilcza Góra jest częściowo istniejąca infrastruktura techniczna tj. wodociąg, kanalizacja, 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, obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone: uchwałą Nr 649/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wilcza Góra w gminie Lesznówola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 215, poz. 3731 z dnia 11.10.2001 r.) oraz uchwałą Nr 459/XXXIV/09 Rady Gminy Lesznówola z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Wilcza Góra (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 26, poz. 385 z dnia 06.02.2010 r.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi przez zarządców dróg zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. 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 usługowo-mieszaniowej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym częściowo występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym 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 143XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 listopada 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 11 wniosków.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2017 r. do 21.02.2017 r. W dniu 01.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 14.03.2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 8 uwag. Wójt Gminy Lesznowola jedną uwagę uwzględnił, trzy uwagi uwzględnił w części a cztery nie uwzględnił.

Projekt planu miejscowego, po wprowadzeniu korekt, wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 23.10.2017 r. do 23.11.2017 r. W dniu 14.11.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 08.12.2017 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 174 uwag. Wójt Lesznowoli cztery uwagi uwzględnił w całości, pozostałe w części lub w całości zostały nieuwzględnione.

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 do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowość Wilcza Góra położona jest w bliskiej odległości od miasta Piaseczno przy drogach powiatowych – ul. Żwirowa i ul. Wojska Polskiego. Takie położenie sprawiło, iż działki objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, usługowo-mieszaniowej lub mieszkaniowej. 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 jednostki osadniczej Wilcza Góra. 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 634/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 zmienionego uchwałą nr 482/XXXVIII/2014. 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 633/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wilcza Góra uchwalony uchwałą Nr 649/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001 r. jest częściowo aktualny, natomiast miejscowy plan zatwierdzony uchwałą Nr 459/XXXIV/09 Rady Gminy Lesznowola z dnia 3 grudnia 2009 r. jest 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 Władysławów, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być wyższe, niż wpływy do budżetu gminy.

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

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

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

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

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

GŁÓWNY SPECJALISTA  
ds. planowania przestrzennego

Radosław Dąbrowski

z up. WÓJTA  
Iwona Pałucha-Iszczyńska  
Zastępcza Wójta

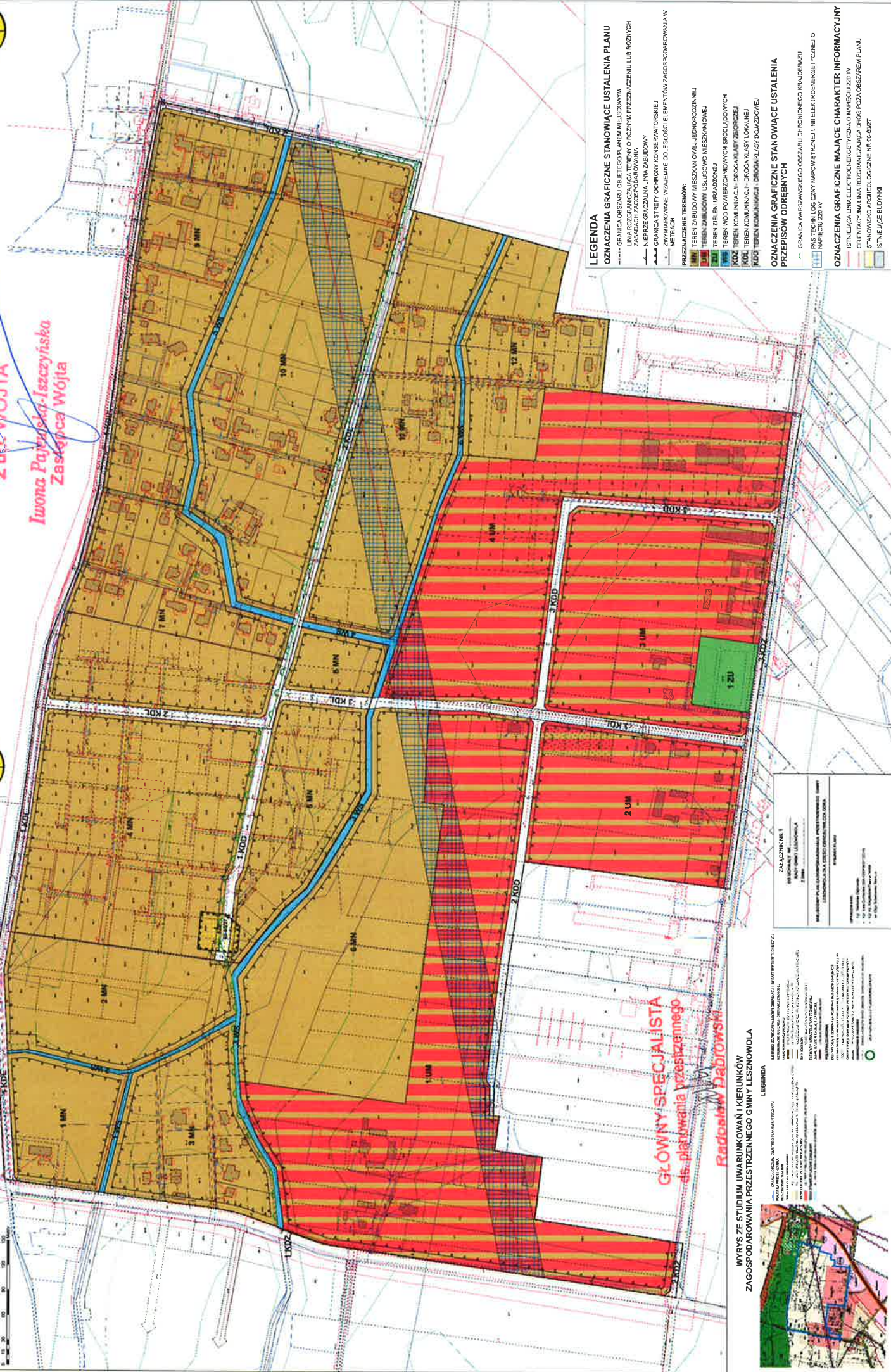


# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBREBU WILCZA GÓRA



*Iwona Pajzyska-Isczyńska  
Zastępcza Wójta*

SKALA 1:1000



**GŁÓWNY SPECJALISTA**  
dla planowania przestrzennego

**Radosław Dąbrowski**

**WYBYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA**

- LEGENDA**
- OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWISZE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBTĘTEGO BLANSZ MIEJSOWYM
  - LINA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKAZALNA LINA ZABUDOWY
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - ZWYMKNIĘTE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRAH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- 1 MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ
  - 2 MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ
  - 3 MN TEREN ZIELEN URZĄDZONEJ
  - 4 MN TEREN WOD POWIERZCHNIOWYCH BRODLICZNYCH
  - 5 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGI KLASY LOKALNEJ
  - 6 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
  - 7 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWISZE USTALENIA PRZEPIŚCÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU OBRONNEGO KRAJOWA
  - WSKAZANIE KIERUNKU PRZEPIŚCÓW
  - WSKAZANIE KIERUNKU PRZEPIŚCÓW
- OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**
- ISTNIĄCA LINA ELEKTROENERGETYCZNA O NAPIĘCIU 220 V
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 02-0027
  - STNIĄCE BUDYNKI

**ZALĄCZENIE NR 1**

**MAPA SŁOWNIK I LESZNOWOLA**

**MAPA ZŁOŻONA W SKŁADZIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA**

**LEGENDA**

--- GRANICA OBSZARU OBTĘTEGO BLANSZ MIEJSOWYM

--- LINA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

--- NIEPRZEKAZALNA LINA ZABUDOWY

--- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

--- ZWYMKNIĘTE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRAH

1 MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ

2 MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ

3 MN TEREN ZIELEN URZĄDZONEJ

4 MN TEREN WOD POWIERZCHNIOWYCH BRODLICZNYCH

5 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGI KLASY LOKALNEJ

6 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ

7 MN TEREN KOMUNIKACJI - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ

--- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU OBRONNEGO KRAJOWA

--- WSKAZANIE KIERUNKU PRZEPIŚCÓW

--- WSKAZANIE KIERUNKU PRZEPIŚCÓW

--- ISTNIĄCA LINA ELEKTROENERGETYCZNA O NAPIĘCIU 220 V

--- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 02-0027

--- STNIĄCE BUDYNKI



## Załącznik Nr 2

do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia ..... 2018 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra

### **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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) **Rada Gminy  
Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2017 r. do 21.02.2017 r. **wpłynęło 8 uwag, z których jedna została uwzględniona w całości, trzy zostały uwzględnione w części, a cztery zostały nie uwzględnione.**
- 2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 23.10.2017 r. do 23.11.2017 r. **wpłynęło 174 uwag, z których cztery zostały uwzględnione w całości, a pozostałe w części lub w całości zostały nieuwzględnione.**
- 3) **Wykaz nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.**

z up. WÓJTA  
*Iwona Pajewska-Iszczyńska*  
Zastępcza Wójta

GŁÓWNY SPECJALISTA  
ds. planowania przestrzennego

*Radosław Dąbrowski*  
Radosław Dąbrowski



**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU WILCZA GÓRA**

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	20.02.2017 r.		4. Kwestionuje nowy przebieg drogi gminnej o symbolu 1 KDD po działce o numerze 62/7, 62/12 która to stanowi własność prywatną i posiada współwłaściciele. Droga ta ma charakter prywatny dojazdowy do pozostałych działek i jako współwłaściciele nie wyrażamy zgody na udostępnienie jej do użytku publicznego.	5. 62/7 62/12	6. Wilcza Góra	7.	8. +	9.	10.	11.
3.	20.02.2017 r.		1) W § 15 projektu uchwały, dotyczącego terenu oznaczonego 3 MN, 4 MN, 6 MN, 7 MN w pkt 1 a: uzupełnić o zabudowę bliźniaczą; 2) W § 15 pkt 4 h (omyłkowo wpisano f) dot. geometrii dachu dopuścić możliwość wykonania dachów płaskich o nachyleniu połaci do 5°; 3) W § 15 pkt 7 a dot. miejsc parkingowych proponujemy aby w przypadku domu jednorodzinnego wolnostojącego posiadającego 1 lokal były 2 miejsca do parkowania, natomiast w przypadku domu jednorodzinnego posiadającego więcej lokali – po 1,5 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny;	64/1 - 64/38, 65/1 - 65/29, 66/1 - 66/18, 67/1 - 67/19, 159/1 - 159/4, 162/1 - 162/23, 163/1 - 163/3,	Wilcza Góra		1.+  2.+  3.+/-			

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>4) W § 16 projektu uchwały dot. terenu oznaczonego MU w pkt 4 c proponujemy maksymalną pow. zabudowy – 50 %;</p> <p>5) W § 16 pkt. 4 d proponujemy min. pow. biologicznie czynną – 30%.</p>				4.+ 5.+			
4.	20.02.2017 r.		<p>1) W § 15 projektu uchwały dot. terenu oznaczonego 3 MN, 4 MN, 6 MN, 7 MN w pkt 1 a uzupełnić o zabudowę bliźniaczą;</p> <p>2) W § 15 pkt 4 h (omyłkowo wpisano f) dot. geometrii dachu dopuścić możliwość wykonania dachów płaskich o nachyleniu połąci do 5°;</p> <p>3) W § 15 pkt 7 a dot. miejsc parkingowych proponujemy aby w przypadku domu jednorodzinnego wolnostojącego posiadającego 1 lokal były 2 miejsca do parkowania, natomiast w przypadku domu jednorodzinnego posiadającego więcej lokali – po 1,5 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny.</p>		Wilcza Góra		1.+ 2.+ 3.+/-			
5.	22.02.2017 r.		<p>1) Na wskazanym obszarze występują urządzenia melioracji wodnych szczełowych - rowy, rurociągi drenarskie podziemne. Urządzenia melioracyjne zostały wykonane dla celów rolniczych i dlatego nie mogą być wykorzystywane do odwadniania terenów budowlanych. Przedmiotowy teren należy przystosować do celów budowlanych m.in. poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację</p>		Wilcza Góra		1.+			1) Poza zakresem planu.

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>4. systemu melioracyjnego co oznacza działania w odniesieniu do całych działów drenarskich lub aktualnych działek przed podziałem;</p> <p>2) Urządzenia melioracyjne należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym szczególności w ustawie Ustawa Prawo Wodne.</p> <p>3) Odległość ogrodzenia do rowów i rzeki nie może być mniejsza niż 3 m, ze względu zapewnienia możliwości wykonania mechanicznej konserwacji obiektów. Odległość ogrodzenia działek przy rowach wynikają także z zapisów dla Terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p>				2.+			2) Poza zakresem planu.
			<p>1) Wnoszę o likwidację drogi 1 KDD;</p> <p>2) Wnoszę o zmianę przeznaczenia na działkach 62/3, 62/4 oraz części działki 62/2 z MN na MU.</p>	62/3 62/4 62/7 62/12	Wilcza Góra		1.+			
6.	22.02.2017 r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki na tereny usługowo - przemysłowe ze względu na znajdujący się w okolicy przemysł.	126	Wilcza Góra		2.+			
7.	27.02.2017 r.						+			Nie zgodne ze studium.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO II WYŁOZENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU WILCZA GÓRA.**

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.
1.	30.11.2017 r.		Wnoszą o:							
2.	29.11.2017 r.		1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN, 2MN, 3MN, 4 MN, 6MN, 7 MN, 1 MU, 2MU,3MU,4MU,5MN,8MN, 9MN, 10MN, 11MN – stwierdzam naruszenie przepisów art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa o p. i z.p.), w zakresie niezgodności projektu planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Lesznowola zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr 30 z dnia 15.03.2011 r. z późn. zm. poprzez zapisy:				1.+			
3.	30.11.2017 r.		2. Wnoszę o:							
4.	30.11.2017 r.		1) zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania w części niezgodnej ze Studium przyjmując ustalenia dla terenów 1MU, 2MU, 1MN, 2MN,3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 3MU, 4MU, 2) maksymalna intensywność zabudowy 0,5;							
5.	30.11.2017 r.		3. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU wnoszę o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych z 12 (4 pełne kondygnacje) do 10 m od obecnego poziomu gruntu do kalenicy obejmującego maksymalnie 3 kondygnacje. Tereny				2.1.+ 2.2.+ 3.+/-			Na części terenów wysokości zabudowy 10 m, na pozostałej 11 m
6.	30.11.2017 r.									
7.	30.11.2017 r.									
8.	06.12.2017 r.									
9.	06.12.2017 r.									
10.	04.12.2017 r.									
11.	04.12.2017 r.									
12.	29.11.2017 r.									
13.	06.12.2017 r.									
14.	06.12.2017 r.									
15.	06.12.2017 r.									
16.	06.12.2017 r.									
17.	06.12.2017 r.									
18.	06.12.2017 r.									
19.	06.12.2017 r.									
20.	06.12.2017 r.									
21.	06.12.2017 r.									
22.	06.12.2017 r.									
23.	06.12.2017 r.									
24.	06.12.2017 r.									

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
25.	06.12.2017 r.		objęte planem stanowią naturalną otulinę korytarza przewietrzającego o znaczeniu ponadlokalnym. Poprzez zabudowę terenów sąsiadujących z lasami należy dążyć do redukcji pionowych przegród o znacznej wysokości.							
26.	06.12.2017 r.		4. Wnoszę o różnicowanie stawki procentowej wskazanej w §28 na poziomie 0%				4.+			
27.	06.12.2017 r.		5. W § 17 pkt. 5:							
28.	08.12.2017 r.		a)Wnoszę o dodanie do planu zapisów w zakresie: maksymalna intensywność zabudowy 0,5, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% maksymalna powierzchnia działki 30% oraz dodanie, że zakazuje się zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej.				5a.+ 5.b.+			
29.	06.12.2017 r.		b) Wnoszę o dodanie do planu zapisu nakazującego zachowanie pasa izolacyjnego zieleni wysokiej (zalesienie, zadrzewienie) wokół działek usługowych, graniczących z zabudową jednorodzinną.				5.c.+			
30.	06.12.2017 r.		c) Wnoszę o włączenie do planu zapisów w zakresie rodzaju nawierzchni pod miejsca parkingowe poprzez wprowadzenie nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań rozpoznanych przez gminę jako przepuszczalne.				6.+			
31.	06.12.2017 r.		6. Wnoszę o dodanie do planu zagospodarowania przestrzennego punktu w zakresie wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Przeznaczeniem podstawowym dla terenów UM jest zabudowa usługowa, rzemiosła oraz zabudowa jednorodzinna.							
32.	06.12.2017 r.									
33.	08.12.2017 r.									
34.	08.12.2017 r.									
35.	08.12.2017 r.									
36.	08.12.2017 r.									
37.	08.12.2017 r.									
38.	08.12.2017 r.									
39.	08.12.2017 r.									
40.	08.12.2017 r.									
41.	08.12.2017 r.									
42.	30.11.2017 r.									
43.	30.11.2017 r.									
44.	08.12.2017 r.									
45.	30.11.2017 r.									
46.	30.11.2017 r.									
47.	30.11.2017 r.									
48.	30.11.2017 r.									
49.	30.11.2017 r.									
50.	30.11.2017 r.									
51.	30.11.2017 r.									
52.	30.11.2017 r.									
53.	30.11.2017 r.									

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
						Waga	Waga	Waga	Waga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
54.	30.11.2017 r.									
55.	30.11.2017 r.									
56.	30.11.2017 r.									
57.	30.11.2017 r.									
58.	30.11.2017 r.									
59.	30.11.2017 r.									
60.	30.11.2017 r.									
61.	30.11.2017 r.									
62.	30.11.2017 r.									
63.	30.11.2017 r.									
64.	30.11.2017 r.									
65.	30.11.2017 r.									
66.	30.11.2017 r.									
67.	30.11.2017 r.									
68.	30.11.2017 r.									
69.	30.11.2017 r.									
70.	30.11.2017 r.									
71.	30.11.2017 r.									
72.	30.11.2017 r.									
73.	01.12.2017 r.									
74.	30.11.2017 r.									
75.	30.11.2017 r.									
76.	23.11.2017 r.									
77.	23.11.2017 r.									
78.	23.11.2017 r.									
79.	23.11.2017 r.									
80.	23.11.2017 r.									
81.	23.11.2017 r.									
82.	23.11.2017 r.									

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
83.	23.11.2017 r.									
84.	21.11.2017 r.									
85.	23.11.2017 r.									
86.	23.11.2017 r.									
87.	23.11.2017 r.									
88.	21.11.2017 r.									
89.	21.11.2017 r.									
90.	21.11.2017 r.									
91.	21.11.2017 r.									
92.	20.11.2017 r.									
93.	20.11.2017 r.									
94.	21.11.2017 r.									
95.	21.11.2017 r.									
96.	21.11.2017 r.		Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566 z późn. zm.) dalej zawartej upzp, wnoszę do wyżej wymienionego projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW następującą uwagę:							
97.	21.11.2017 r.									
98.	21.11.2017 r.									
99.	21.11.2017 r.									
100.	21.11.2017 r.									
101.	21.11.2017 r.									
102.	21.11.2017 r.									
103.	28.11.2017 r.									
104.	20.11.2017 r.									
105.	30.11.2017 r.									
106.	30.11.2017 r.									
107.	30.11.2017 r.									
108.	30.11.2017 r.									
109.	30.11.2017 r.									
110.	23.11.2017 r.									
111.	23.11.2017 r.									
							1.+			

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
112.	23.11.2017 r.		wykup gruntów pod poszerzenie dróg istniejących i oszacowano, że będzie to 21.784m2, gdzie za każde m2 gmina zapłaci właścicielowi 80 zł za m2 ziemi pod drogę. Biorąc pod uwagę fakt, że obecnie ceny za metr kwadratowy gruntu na terenie obrębu Wilcza Góra kształtują się na poziomie 300-350 m2, kwota uwzględniona w prognozie skutków finansowych uchwalenia mppz gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra jest zdecydowanie niedoszacowana. Ponieważ właściwe określenie kosztów wykupu gruntów pod drogi może znacząco wpłynąć na bilans skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowanie tych kosztów powinno być wykonane poprzez rzeczoznawcę majątkowego. Rada Gminy powinna dysponować wiarygodną i rzetelną informacją na temat skutków finansowych uchwalenia planu zagosp. przestrzennego, dlatego też ważne jest aby dokument ten był jak najlepiej przygotowany.							
113.	23.11.2017 r.									
114.	21.11.2017 r.									
115.	30.11.2017 r.									
116.	30.11.2017 r.									
117.	30.11.2017 r.									
118.	30.11.2017 r.									
119.	30.11.2017 r.									
120.	08.12.2017 r.									
121.	08.12.2017 r.									
122.	08.12.2017 r.									
123.	08.12.2017 r.									
124.	08.12.2017 r.									
125.	08.12.2017 r.									
126.	08.12.2017 r.									
127.	30.11.2017 r.									
128.	06.12.2017 r.									
129.	06.12.2017 r.									
130.	06.12.2017 r.									
131.	08.12.2017 r.						2.+			
132.	08.12.2017 r.									
133.	08.12.2017 r.									
134.	30.11.2017 r.									
135.	30.11.2017 r.									
136.	30.11.2017 r.									
137.	30.11.2017 r.									
138.	29.11.2017 r.									
139.	29.11.2017 r.									
140.	04.12.2017 r.									



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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
141.	04.12.2017 r.		szacunkowego dot. skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych. Powołany przepis należy rozumieć w ten sposób, że wyłączenie rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zagosp. przestrzennego.							
142.	30.11.2017 r.									
143.	08.12.2017 r.									
144.	08.12.2017 r.		Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073, 1566 z późn. zm.) wnoszę do wyżej wymienionego projektu planu następujące uwagi:							
145.	08.12.2017 r.									
146.	08.12.2017 r.									
147.	08.12.2017 r.									
148.	08.12.2017 r.		1. § 24 pkt 7) wnoszę o zmianę zapisu z dotychczasowego brzmienia na:							
149.	08.12.2017 r.		„Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z lokalnych urządzeń kanalizacji deszczowej w ilościach nie większych niż 1,5 l/s/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne.”							
150.	08.12.2017 r.		Uzasadnienie:							
151.	08.12.2017 r.		Oryginalny zapis „odprowadzenie wód deszczowych.... Ze zbiorników bezodpływowych”							
152.	08.12.2017 r.		zawiera oczywisty błąd logiczny. Jeśli zachodzi często obserwowana sytuacja, iż na terenie działki istnieją inne niż zbiorniki retencyjne urządzenia kanalizacji deszczowej lecz brak jest w pobliżu rowów melioracyjnych to jedynym odbiornikiem dla doprowadzenia nadmiaru wody deszczowej jest wówczas istniejąca kanalizacja deszczowa.							
153.	06.12.2017 r.									
154.	06.12.2017 r.									
155.	06.12.2017 r.									
156.	08.12.2017 r.									
157.	08.12.2017 r.									
158.	04.12.2017 r.									
159.	04.12.2017 r.									
160.	06.12.2017 r.		2. Wnoszę ponadto o uzupełnienie § 24 o dodatkowe zapisy:				1.+			Zapisy poza planem. Przy projektowaniu dróg
										2.+

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>1) „nakazuje się ukształtowanie pow. dróg w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i działki przed wpływem wód opadowych z pow. tych dróg.” Uzasadnienie: Występujące na przedmiotowym terenie liczne drogi gminne nieutwardzonej pow. są naprawione poprzez usypywanie na pow. tych dróg warstw tłucznia i ziemi co podwyższa rzędne korony dróg, a w konsekwencji powodować może niekontrolowany spływ wody opadowej z drogi na niżej położone działki sąsiednie, co stanowi naruszenie prawa wodnego.</p> <p>2) „Nakazuje się odwodnienie przy pomocy kanalizacji deszczowej odcinków dróg gminnych zlokalizowanych w zagłębieniach terenowych (nieckach) o głębokości przekraczającej 0,5m.” Uzasadnienie: W zagłębieniach terenowych dróg gminnych (np. sięgaczach) o znacznej głębokości gromadzi się woda opadowa utrudniając lub uniemożliwiając zwykle korzystanie z dróg gminnych.</p> <p>3) „Nakazuje się wykonanie nowej lub modernizację istniejących urządzeń melioracji podstawowej w celu odprowadzenia nadmiaru wód gruntowych do rowów melioracyjnych i sieci kanalizacji deszczowej.” Uzasadnienie: Obserwowane jest w granicach działek przedmiotowego planu częste i szczególnie dokuczliwe zjawisko wpływu wód gruntowych na pow. terenu, szczególnie po okresie długotrwałych lub nawalnych</p>							

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			deszczów. Zjawisku temu towarzyszy wpływ na pow. terenu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych z kanalizacji przeciązonej dopływem wody gruntowej z dróg i działek, co prowadzi do bezpośredniego zagrożenia epidemiologiczno-sanitarnego mieszkańców i dewastacji nieruchomości.							
161.	21.11.2017 r.		Wnosimy o zmianę przeznaczenia proponowanego w planie zagospodarowania przestrzennego z 5 MN na 1 U/M dzielącego naszą nieruchomość w stosunku ok 3 do 1 na objęcie jej w całości zabudową usługowo-mieszkalniową o symbolu 1 U/M. Dodatkowo przez działkę przebiegają dwie napowietrzne linie energetyczne z czego jedna to 220 kV.	128			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań
162.	02.11.2017 r.		Wnoszę aby droga o symbolu 2 KDGL „Polna” przebiegała poza moją działką o nr 68/10	68/10			+			
163.	20.11.2017 r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia proponowanego w planie zagospodarowania przestrzennego z 5 MN na 1 U/M dzielącego moją nieruchomość na dwie części na objęcie jej w całości zabudową usługowo-mieszkalniową o symbolu 1 U/M.	126			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań
164.	08.11.2017 r.		Nie zgadzamy się aby na jakichkolwiek terenach objętych projektem dopuszczalne były: 1. max. pow. zabudowy w stosunku do pow. działki – 40% 2. min. pow. biologicznie czynna – 50%				+			

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
						Waga uwaga	Waga uwaga	Waga uwaga	Waga uwaga	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
165.	15.11.2017 r.		Wnosimy o zmianę przeznaczenia na dz. nr ew. 117 na przemysłowe.	117			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań i z uwagami mieszkańców
166.	24.11.2017 r.		1. Wnoszę o przesunięcie i wyprostowanie linii zabudowy po usunięciu terenu zieleni z projektu planu na części działki nr 62/2 i ustanowienie jednolitej odległości od rowu melioracyjnego 7 m. 2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia gruntów na działkach 62/2, 62/3, 62/4 z MN na MU.	62/7, 62/2, 62/3, 62/4			1.+ 2.+			
167.	07.12.2017 r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 125 z MU na UM.	125			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań
168.	07.12.2017 r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia proponowanego w planie zagospodarowania przestrzennego z 5 MN na 1 U/M działającego moją nieruchomości na dwie części na objęcie jej w całości zabudową usługowo-mieszkaniową o symbolu 1 U/M.	127			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań
169.	06.12.2017 r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia proponowanego w planie zagospodarowania przestrzennego z 5 MN na 1 U/M działającego moją nieruchomości na dwie części na objęcie jej w całości zabudową usługowo-mieszkaniową o symbolu 1 U/M.	129			+			Nie zgodne ze Studium uwarunkowań
170.	24.11.2017 r.		Wnioskuje: 1. dla obszaru 1,2 Mn: 1) budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce 2) współczynnik intensywności zabudowy – 0,5				1.1+ 1.2+			

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
						Waga uwzględniona	Waga uwzględniona	Waga uwzględniona	Waga uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p><b>2.</b> Dla terenu 3,4,6 MN: 1) budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce 2) max. wysokość zabudowy 12m</p> <p><b>3.</b> Dla terenu 5,7,8,9,10,11 MN 1) budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce 2) min. pow. działki 1200m<sup>2</sup> 3) max. wysokość zabudowy 11m 4) współczynnik intensywności zabudowy – 0,4</p> <p><b>4.</b> Dla terenu 1,2,3,4,5 UM Zakaz budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce</p> <p><b>5.</b> Dla terenu 1,2 MU 1) zabudowy jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej 2) budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce 3) min. pow. działki 1000m<sup>2</sup> 4) max. wysokość zabudowy 11m 5) współczynnik intensywności zabudowy – 0,5 6) min. pow. biologicznie czynnej – 70% 7) Dachów spadzistych od 20 do 45 stopni z wykluczeniem dachów płaskich.</p> <p><b>6.</b> Dla terenu 3,4 MU 1) zabudowy jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej 2) budowy jednego budynku jednolokalowego na jednej działce 3) min. pow. działki 1000m<sup>2</sup></p>			<p>2.1.+ 2.2.+  3.1.+ 3.2.+ 3.3.+/- 3.4.+  4.+  5.+  6.+</p>			<p>Na części terenów</p> <p>Nie ma przeznaczenia MU w planie.</p>	

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	Uwaga	Uwaga	Uwaga	
1.	2.	3.	4. 4) max. wysokość zabudowy 12m 5) współczynnik intensywności zabudowy – 0,6 6) min. pow. biologicznie czynnej – 70% 7) Dachów spadzistych od 20 do 45 stopni z wykluczeniem dachów płaskich.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11. Nie ma przeznaczenia MU w planie.

z up. WÓJTA  
Iwona Pawłowska-Iszczyńska  
Zastępca Wójta

GLÓWNY SPECJALISTA  
ds. planowania przestrzennego  
Radosław Dąbrowski

### Załącznik Nr 3

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

#### **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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

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

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

Główny SPECJALISTA  
ds. planowania przestrzennego

*Radosław Dąbrowski*  
Radosław Dąbrowski

*Iwona Pojevska-Iszczyńska*  
z up. WÓJTA  
Iwona Pojevska-Iszczyńska  
Zastępca Wójta