

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r., zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola 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 Nowa Iwiczna zwany dalej planem, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, określono uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r. zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 r.

**§ 2.**

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

**§ 3.** Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

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

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

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

### **§ 5.**

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

### **§ 6.**

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

### **§ 7.**

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

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

## **§ 8.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu

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

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1**

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

## **§ 9.**

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

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

### **Rozdział 2**

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

## **§ 10.**

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

## **§ 11.**

Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

- 2) wyposażenie obszaru planu w kanalizację sanitarną poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 110 mm;
  - 3) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
  - 4) podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
  - 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, a jeżeli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przepisach odrębnych ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez kanalizację deszczową, infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach działki budowlanej, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o przekroju minimum 200 mm;
  - 3) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych lub do ziemi,
  - 4) nakaz wyposażenia wylotów zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
  - 3) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracji.
6. Zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego o przekroju minimum 32 mm;
  - 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza;
  - 3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, w tym również z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i urządzeń kogeneracji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 12.**

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

#### **§ 13.**

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

#### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

#### **§ 15.**

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

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia ..... 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r., zmienionej uchwałą Nr 416/XXVIII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2017 r., 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 poprzez określenie zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od strony dróg, ustalenia przeznaczenia terenu oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy nad poziom terenu do 14 metrów. Ustalono wysokości zabudowy nawiązują do istniejącego budynku szkoły na działce sąsiedniej. Ustalono również wysokość projektowanych obiektów małej architektury.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego, dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej), zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określono klasyfikacje ochrony akustycznej oraz wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód. Ustalenia planu dla tego terenu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan miejscowy wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz ustalono, że budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Wskazano również na konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

##### f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem jest możliwość rozbudowy szkoły zlokalizowanej na sąsiedniej działce, poza obszarem objętym planem miejscowym, dzięki czemu będzie można wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną, dydaktyczną i sportową do obsługi nowego terenu.

**g) prawo własności;**

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Nowe obiekty budowlane będą realizowane na gruntach będących własnością Gminy Lesznówola.

**h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie graniczy również z takimi terenami.

**i) potrzeby interesu publicznego;**

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę usług publicznych, związanych z planowaną rozbudową szkoły położonej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

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

Obszar objęty planem przylega do ulicy Szkolnej, w której zlokalizowany jest wodociąg oraz kanalizacja sanitarna oraz deszczowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

**k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lesznówola uchwały Nr 600/XLV/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 25 września 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 8 wniosków do projektu planu, które zostały częściowo uwzględnione. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2016 r. do 04.11.2016 r. Dnia 19.10.2016 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22.11.2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 32 uwagi, które częściowo zostały uwzględnione. Żadna z uwag nie dotyczyła terenu Uo.

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uwzględnienia złożonych uwag plan miejscowy ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. Dnia 27.02.2017 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 17.03.2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 91 uwag. Część z nich dotyczyła zaniechania procedury planistycznej i nie wprowadzania zmian do obowiązującego planu miejscowego w zakresie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych. Do uchwalanego fragmentu projektu planu nie złożono uwag. W związku z pilną potrzebą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny oświaty w miejscowości Nowa Iwiczna oraz z dużą liczą uwag mieszkańców dotyczących pozostałych terenów Rada Gminy podjęła uchwałę Nr 416/XXVIII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznówola Nr 600/XLV/2014 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. W uchwale tej określono obszar niezbędny do realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie szkoły i dla tego obszaru jest uchwalany niniejszy plan miejscowy.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekty planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczane na stronie internetowej gminy.

**l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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. Projekty planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczane na stronie internetowej gminy. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Lesznówola.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi w której zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. 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.

Początkowo obszar objęty planem zamykał się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna, zatwierdzony uchwałą Nr 261/XXXIV/05 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 września 2005 r. W celu dokonania zmian w obowiązującym planie oraz dostosowania jego ustaleń do obecnie obowiązujących przepisów prawa Rada Gminy Lesznówola uchwałą Nr 600/XLV/2014 z dnia 24 września 2014 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany planu. W sposób określony ustawą ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 25 września 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 8 wniosków do projektu planu, które zostały częściowo uwzględnione. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2016 r. do 04.11.2016 r. Dnia 19.10.2016 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22.11.2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 32 uwag, które częściowo zostały uwzględnione. Żadna z uwag nie dotyczyła terenu Uo.

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uwzględnienia złożonych uwag plan miejscowy ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. Dnia 27.02.2017 r. w Urzędzie Gminy Lesznówola odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 17.03.2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu planu złożono 91 uwag. Część z nich dotyczyła zaniechania procedury planistycznej i nie wprowadzania zmian do obowiązującego planu miejscowego w zakresie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych. Do uchwalanego fragmentu projektu planu nie złożono uwag. W związku z pilną potrzebą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny oświaty w miejscowości Nowa Iwiczna oraz z dużą liczą uwag mieszkańców dotyczących pozostałych terenów Rada Gminy podjęła uchwałę Nr 416/XXVIII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznówola Nr 600/XLV/2014 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna. Pozwoliło to na uchwalenie niniejszego planu i tym samym stworzenie podstaw prawnych do realizacji planowanej inwestycji.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i 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, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Nowa Iwiczna. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren położony jest w zasięgu Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego w Warszawie. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w odległości ok. 400 m od przystanku kolejowego „Nowa Iwiczna” trasy nr 8 w kierunku Warszawy.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola zatwierdzona uchwałą Nr 634/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 12 listopada 2014 r. wykazała aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 marca 2011 zmienionego uchwałą nr 482/XXXVIII/2014. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

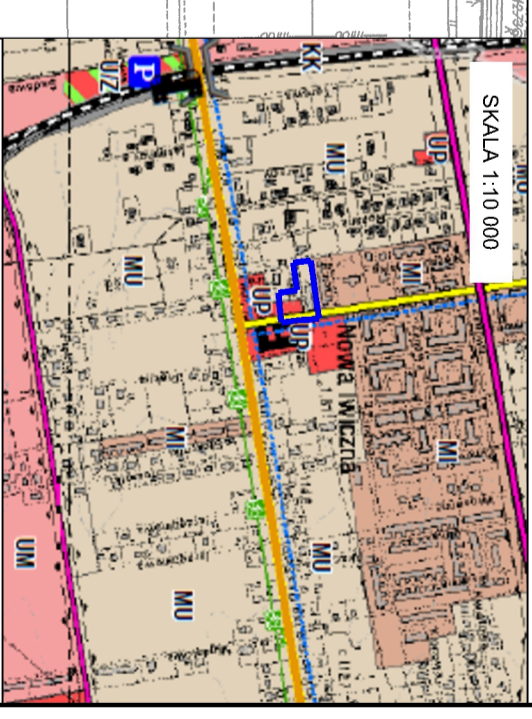
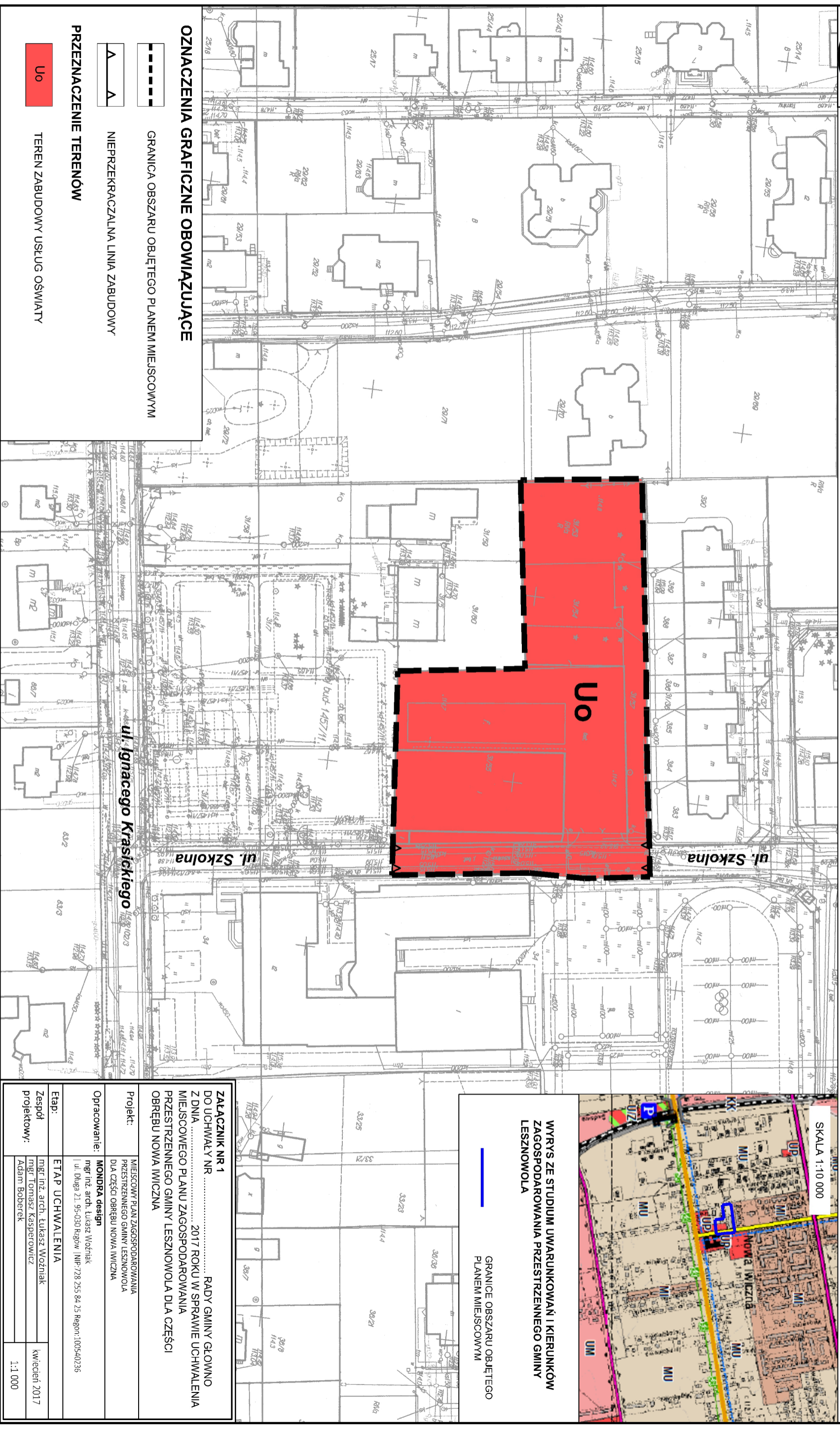
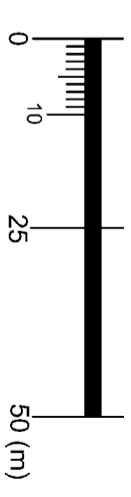
**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;**

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje działki, których właścicielem jest Gmina Lesznówola. Teren przeznaczono pod usługi związane z rozbudową istniejącej szkoły położonej na działce sąsiedniej, w związku z czym nie przewiduje się wpływów do budżetu związanych z realizacją ustaleń planu. Ustalenia planu nie przewidują konieczności wykupu działek, budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg.





# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBREBU NOWA IWICZNA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
LESZNOWOLA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIJSCOWYM

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY

ZALĄCZNIK NR 1 RADY GMINY GŁÓWNO  
DO UCHWAŁY NR ..... 2017 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA  
Z DNIA ..... 2017 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA  
MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI  
OBREBU NOWA IWICZNA

Projekt: MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA  
DLA CZĘŚCI OBREBU NOWA IWICZNA

Opracowanie: **MONDRA design**  
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak  
| ul. Długa 21, 95-030 Rąbów | NIP: 728 255 84 25 Regon: 100540236

Etap: ETAP UCHWALENIA

Zespół projektowy: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak  
mgr Tomasz Kasperowicz  
Adam Boberek

kwiecień 2017

1:1 000

## Załącznik Nr 2

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

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:
  - w dniach od 03.10.2016 r. do 04.11.2016 r. z terminem składania uwag do projektu planu do 22.11.2016 r.,
  - w dniach od 30.01.2017 r. do 28.02.2017 r. z terminem składania uwag do projektu planu do 27.02.2017 r.
- 2) Do fragmentu projektu planu objętego niniejszą uchwałą nie wpłynęły uwagi.
- 3) Ze względu na **brak uwag** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

### **Załącznik Nr 3**

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

#### **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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, przebudowa i rozbudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

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.