

# **UCHWAŁA NR 624/L/2022 RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 26 maja 2022 r.

## **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr 491/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (rejon na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej) zmienioną uchwałą Nr 303/XXVIII/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2020 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 491/XXXIV/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (obszar na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej), stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola 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 Janczewice, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą 491/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (rejon na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej) zmienioną uchwałą Nr 303/XXVIII/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2020 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 491/XXXIV/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (obszar na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej).

**§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 3.** 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

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

- 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300.

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 powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;
- 6) **przedsięwzięciu mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności.

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 literowym **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MU**;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UM**;

- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 5) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UP**;
- 6) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
- 7) teren komunikacji - droga klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 8) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

**§ 7.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) 8 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
- 4) 16,25 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300;
- 5) 5 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym na terenie o symbolu numerowym i literowym 6 MN - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 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.

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

- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
  - a) 6 m do 6 działek,
  - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się na ich końcu realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

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

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 w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się, że miejscami publicznymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD.

5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych określonych w ust. 4 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 oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne;
- 2) 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;
- 3) 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 z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach o symbolach literowych: MN, MU, UM, U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU i UM - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

1. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300 o szerokości 32,5 m (po 16,25 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje również umieszczone na nim urządzenia, w tym anteny, reklamy, kominy.

**§ 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 symbolami literowym MN, MU, UM, U, UP:
  - 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) nie ustala się zasad i warunków scalenia 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 symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce o nr ew. 237/4,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzone, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej z wyłączeniem działki o nr ew. 237/4,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z wyłączeniem działki nr ew. 237/4,
- c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- e) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

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

- 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 odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 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 - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 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 mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

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

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
- c) składów, w tym składów budowlanych,
- d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m<sup>2</sup>,
- e) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m<sup>2</sup>,
- f) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- g) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

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

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
  - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:

- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
- c) powiększenia działek sąsiednich,
- d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 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 - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 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:

- składy i magazyny,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzone, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z wyłączeniem działki o nr ew. 19/2,
  - c) stacji paliw;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 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, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej.

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- składy i magazyny,
- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;

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

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek w celu:

- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej.
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 18.** Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonej symbolem literowym **UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- składy, magazyny,
- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

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

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10 %,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## **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	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
<b>1 KDZ</b>	„Z” – zbiorcza	powiatowa	zmienna przy czym w granicach planu od 0 m do 24 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>2 KDZ</b>	„Z” – zbiorcza	powiatowa	15 m
<b>3 KDZ</b>	„Z” – zbiorcza	powiatowa	od 15 m do 20 m przy czym w granicach planu od 7,5 m do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>1 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	od 15 m do 15,6 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>2 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	15 m
<b>3 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 2 m do 20,1 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>4 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 4,7 m do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>1 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 6 m do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu
<b>2 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>3 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>4 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>5 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>6 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>7 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	12 m
<b>8 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>9 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>10 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL i KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, 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, 3 KDZ, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 1 KDD, 3 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 10 KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (w szczególności chodników i przejść przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 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 z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. e oraz § 15 pkt 2 lit. g, 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) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 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  $\varnothing 110$  mm.

**§ 23.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb) pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych, zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut;
- 7) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 9) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 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 przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;

3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

**§ 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 Ø32 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 traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Janczewice przyjęty uchwałą Nr 786/LXIII/2002 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części wsi Lesznów i Janczewice. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7576 z dn. 07.11.2002 r.).

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznów.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Lesznówola

**Bożenna  
Maria Korlak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 624/L/2022  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia 26 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2020 r. do 20.11.2020 r. **wpłynęło 26 uwag. Wójt Gminy Lesznowola nie uwzględnił 20 uwag, 2 uwzględnił oraz 4 uwagi uwzględnił częściowo.**
- 2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 14.02.2022 r. do 16.03.2022 r. **wpłynęły 4 uwag. Wójt Gminy Lesznowola nie uwzględnił 3 uwag oraz 1 uwagę uwzględnił.**
- 3) **Wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.**

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBU JANCZEWICE**

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.
<b>I WYŁOŻENIE</b>										
1.	09.11.2020 r.	(...)	Protest przeciwko miejscowemu planu zagospodarowania przestrzennego.	Cały plan	Janczewice		+		+	
2.	02.12.2020 r.	(...)	Wprowadzenie zapisu uściślającego, iż drogi wewnętrzne mogą zostać utwardzone w całości.	237/3 237/4	Janczewice		+		+	
3.	03.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	50/4 57	Janczewice		1. +		1. +	Wniosek złożony e-mail
4.	03.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej	50/4 57	Janczewice		1. +		1. +	Wniosek jak w/w uzupełniony o datę i podpis
							2. +		2. +	



			działce budowlanej.							
5.	03.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	50/4 57	Janczewice		1. +		1. +	Wniosek złożony na Kancelarię Urzędu Gminy
							2. +		2. +	
6.	08.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	50/4 57	Janczewice		1. +		1. +	Wniosek złożony e-mail
							2. +		2. +	
7.	08.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	50/4 57	Janczewice		1. +		1. +	Wniosek złożony na Kancelarię Urzędu Gminy
							2. +		2. +	
8.	03.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	91	Janczewice		1. +		1. +	
							2. +		2. +	
9.	03.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla	89	Janczewice		1. +		1. +	

			terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.				2. +		2. +	
10.	08.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	92 75 74	Janczewice		1. +		1. +	
							2. +		2. +	
11.	08.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	49/4	Janczewice		1. +		1. +	
							2. +		2. +	
12.	08.12.2020 r.	(...)	Wnoszą o wprowadzenie zabudowy usługowej – produkcyjnej (UP) zamiast usługowej (U) oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU).	40/1 38	Janczewice		+		+	Na działce o nr ew. 40/1 zlokalizowana jest baza usługowa dla usług świadczonych dla rolnictwa, w tym stacja paliw do tankowania pojazdów Spółdzielni przeznaczonych do wykonywania usług rolniczych i komunalnych. Ponadto uwaga jest niezgodna ze Studium
13.	09.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego	27	Janczewice		1. +		1. +	
							2. +		2. +	

			wolnostojącego na jednej działce budowlanej.						
14.	10.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	27	Janczewice		1. +  2. +		1. +  2. +
15.	09.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	47 73	Janczewice		1. +  2. +		1. +  2. +
16.	09.12.2020 r.	(...)	1. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; 2. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.	54	Janczewice		1. +  2. +		1. +  2. +
17.	11.12.2020 r.	(...)	1. Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu MN na tereny UM; 2. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; 3. Usunięcie zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego	54	Janczewice		1. +  2. +  3. +		1. +  2. +  3. +

			wolnostojącego na jednej działce budowlanej.						
<b>18.</b>	09.12.2020 r.	(...)	Wnioskuje o dokonanie zmian w projekcie mpzp poprzez: <b>1.</b> Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; <b>2.</b> Usunięcia zakazu dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej. <b>3.</b> Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MU przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.	67 76 78	Janczewice		<b>1. +</b>		<b>1. +</b>
							<b>2. +</b>		<b>2. +</b>
							<b>3. +</b>		<b>3. +</b>
<b>19.</b>	09.12.2020 r.	(...)	Pozostawienie działki o nr ew. 99 jako terenu upraw polowych.	99	Janczewice		<b>+</b>		<b>+</b>
<b>20.</b>	09.12.2020 r.	(...)	Likwidacja drogi o symbolu w planie 1 KDL oraz 2 KDD.	95/2	Janczewice		<b>+</b>		<b>+</b>
<b>21.</b>	10.12.2020 r.	(...)	Dopuszczenie możliwości realizacji na przedmiotowej działce drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynku usługowego (warsztat samochodowy).	19/2	Janczewice		<b>+</b>		<b>+</b>
<b>22.</b>	11.12.2020 r.	(...)	<b>1.</b> Zakres i treść opracowania koliduje w z możliwością dostępu do pozostałych nieobjętych planem nieruchomości, <b>2.</b> Forma i treść zawartych w planie zapisów jest moim zdaniem nie do przyjęcia ze względów ekonomicznych, zarówno dla właścicieli nieruchomości jak i możliwości perspektywicznych budżetu Gminy; <b>3.</b> Wnosi o ponowne konsultacje w zakresie uchwalenia w/w planu z powodu pandemii.	Cały obszar	Janczewice		<b>1. +</b>		<b>1. +</b>
							<b>2. +</b>		<b>2. +</b>

							<b>3. +</b>		<b>3. +</b>	
			<p><b>1.</b> Zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem w planie 5MN, 6MN, 7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – na tereny UM – tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej.</p> <p><b>2.</b> W zakresie ustaleń szczegółowych wnioskuję o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenie MN – ustalenie jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usunięcie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dopuszczenie zabudowy magazynowej.</li> <li>- na obecnym terenie 5 MN (po zmianie U/M) – ustalenie jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usunięcia zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dopuszczenie zabudowy magazynowej,</li> <li>- na obecnym terenie 7 MN (po zmianie U/M) – ustalenie jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usunięcie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dopuszczenie zabudowy magazynowej,</li> <li>- na obecnym terenie MN (po zmianie U/M) – ustalenie jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usunięcia zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dopuszczenie zabudowy magazynowej.</li> </ul>				<b>1. +</b>		<b>1. +</b>	
<b>23.</b>	11.12.2020 r.	(...)		53/4 79	Janczewice		<b>2. +</b>		<b>2. +</b>	

24.	11.12.2020 r.	(...)	<p>1. Wprowadzenie oprócz zabudowy jednorodzinnej, zabudowę jednorodziną bliźniaczą, jednorodziną szeregową, wielorodzinną. Wprowadzenie zabudowy uzupełniającej usługowej w pełnym zakresie usług z wykluczeniem usług uciążliwych dla mieszkalnictwa jak stacje paliw oraz warsztaty samochodowe.</p> <p>2. Intensywność 1,3.</p> <p>3. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%.</p> <p>4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25% zgodny z Rozporządzeniem WT.</p> <p>5. Definicja powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z Rozporządzeniem WT.</p> <p>6. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji do 12 metrów.</p> <p>7. Dachy płaskie lub pochyłe 30°-45°</p> <p>8. Usunięcie zapisu o możliwości zabudowy tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej. MPZP nie może ograniczać prawa właścicieli większych nieruchomości.</p>	<p>32</p> <p>31/1</p> <p>89/2</p> <p>84/2</p> <p>69</p> <p>24/1</p> <p>41/4</p> <p>41/9</p> <p>66</p> <p>68</p> <p>82/2</p> <p>87/2</p> <p>87/5</p> <p>87/6</p> <p>41/7</p> <p>41/8</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>48/4</p> <p>92/2</p> <p>90</p> <p>49/4</p>	Janczewice		<p>1. +</p> <p>2. +</p> <p>3. +</p> <p>4. +</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>7. +</p> <p>8. +</p>		<p>1. +</p> <p>2. +</p> <p>3. +</p> <p>4. +</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>7. +</p> <p>8. +</p>	
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
25.	11.03.2022 r.	(...)	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki na usługowo-mieszaniową.	46	Janczewice		+		+	
26.	25.03.2022 r.	(...)	<p>1. Dlaczego na odcinku 4 km tereny nie są skomunikowane trasą 721;</p> <p>2. Kiedy i z jakich środków gmina sfinansuje dziesiątki kilometrów dróg rysowanych w projekcie?</p>	Cały teren	Janczewice		<p>1. +</p> <p>2. +</p>		<p>1. +</p> <p>2. +</p>	
27.	01.04.2022 r.	(...)	<p>Wnoszę o:</p> <p>1. Zmianę przeznaczenia działek 79, 53/4 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU z dopuszczeniem wolnostojących budynków usługowych, nieuciążliwych dla lokalnej społeczności, budynków garażowych i gospodarczych oraz dopuszczenie zabudowy</p>	79, 53/4, 60	Janczewice		1. +		1. +	



**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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Janczewice przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
  - budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
  - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
  - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.
- 2) Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.
- 3) Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 624/L/2022  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia 26 maja 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice**

#### **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 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr 491/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (rejon na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej) zmienioną uchwałą Nr 303/XXVIII/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2020 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 491/XXXIV/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (obszar na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej), która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **1. 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. Dla terenów wprowadzono zabudowę: mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługowo-mieszkaniową, zabudowę usługową oraz usługowo-produkcyjną jako funkcje podstawowe terenów co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

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

Obszar objęty planem jest obszarem w części zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa,

usługowo-mieszkaniowa, usługowa oraz usługowo-produkcyjna. Przeznaczenie terenów ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Janczewice i sąsiadującej z planem miejscowości Lesznowola, jak również do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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, które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Na 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 2022 r. poz. 840).

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 nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób

ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi miejscowości Janczewice jest, to że posiada częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową oraz układ komunikacyjny. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury,

a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 786/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Lesznowola i Janczewice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 288, poz. 7576

z dnia 07.11.2002 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.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest częściowo istniejąca 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 491/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (rejon na zachód od ul. Jedności i ul. Żytniej) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 listopada 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 10 wniosków, w tym 5 poza terminem. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. Dnia 17 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 grudnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 33 uwagi, w tym 7 po terminie. Wójt Gminy Lesznowola 20 uwag nie uwzględnił, 2 uwzględnił oraz 4 uwagi uwzględnił częściowo.

Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego 2022 r. do 16 marca 2022 r. Dnia 10 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 1 kwietnia 2022 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 4 uwagi. Wójt Gminy Lesznowola 3 uwagi nie uwzględnił, oraz 1 uwagę uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@lesznowola.pl](mailto:gmina@lesznowola.pl).

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

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury 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.

## **2. 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 Janczewice położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno oraz drogi wojewódzkiej Nr 721. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Miejscowość posiada już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już częściowo wykształtowany układ komunikacyjny.

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.

## **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Teren objęty planem jest już częściowo zabudowany. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz komunikację autobusową. 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.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 786/LXIII/2002 z dnia 4 października 2002 r.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lesznowola, 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.

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.