

UCHWAŁA NR 725/LIX/2022 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – etap I

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 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka zmienioną uchwałą Nr 724/LIX/2022 Rady Gminy Lesznów z dnia 22 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – etap I, składający się z:

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

5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka zmienioną uchwałą Nr 724/LIX/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymogom wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

- 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;
 - 2) **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;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu wynikająca z przepisów odrębnych** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wyznaczoną na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **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 płytach ażurowych;
 - 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 6) **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;
 - 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową w tym komisariaty i posterunki policji;
 - 8) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
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 produkcji lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P-U**;
- 2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 3) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U-MNW**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDR**;
- 6) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

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

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

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDR;
- 2) 10 m od północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1 KDZ;
- 3) 7 m od południowej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1 KDZ;
- 4) 12 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1 KDL;
- 5) 7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 2 KDZ;
- 6) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1 KDD;
- 7) na terenie o symbolu numerowym i literowym 4 U-MNW – 12 m od północnej linii rozgraniczającej.
- 8) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowymi WS;
- 9) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.

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 § 22 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. 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.

3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

- 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
 - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
 - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
- 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Ustala się, że miejscami publicznymi są:

- 1) tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: KDR, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS;

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 do 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;
- 4) właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację,

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) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami literowymi: U-MMW, U z wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności 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 dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U-MNW - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Stefanowo o numerach ewidencyjnych: 73/12, 73/13, 73/14, 73/15 - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 26.

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

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

2. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:

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

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP-60-65/13 - fragment) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 14. 1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: U-MNW, U, P-U:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenu produkcji lub usług oznaczonego symbolem literowym **PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- zabudowa przemysłowa,
- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,
- składy, magazyny,
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca jednorodzinna na działkach położonych w obrębie ewidencyjnym Stefanowo o numerach ewidencyjnych: 73/12, 73/13, 73/14, 73/15,
- wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze,
- 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, w tym mieszkalnych,

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 17,0 m,
- f) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 5) ustalenia pkt 4 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,
- 6) 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 pozostałej zabudowy usługowej, przemysłowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² 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.

§ 16. Dla terenu usług oznaczonego symbolem literowym **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,
 - składy, magazyny,
 - usługi publiczne,
 - 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, w tym mieszkalnych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 65%,
 - 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 m,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 5) ustalenia pkt 4 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,
 - b) regulacji istniejących granic działek,
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych 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 usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **1 U-MNW, 2 U-MNW, 3 U-MNW, 5 U-MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- usługi publiczne,
- składy i magazyny,
- 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) na terenach o symbolach numerowych i literowych 1 U-MNW, 3 U-MNW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni Al. Krakowskiej;
- d) stacji paliw,
- e) składów budowlanych;

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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 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 dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²,
- 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, hoteli - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych 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 terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem numerowym i literowym **4 U-MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,

- usługi publiczne,
- usługi z zakresu opieki nad dziećmi, działalności opiekuńczo-wychowawczej, oświaty, zdrowia, nauki, sportu, rekreacji, turystyki, kultury,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 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,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni Al. Krakowskiej;
- d) stacji paliw,
- e) składów budowlanych;

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

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu o symbolu numerowym i literowym -1,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 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 dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²,

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 usług publicznych – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
- dla pozostałej zabudowy usługowej oraz rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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.

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

1) przeznaczenie terenu:

- rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- mosty,
- kładki,
- przejścia i przejazdy;

2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w istniejącym przebiegu;

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

4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami literowymi **KDR, KDZ, KDL, KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 21. 1 . Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDR	„GP” – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa/ wojewódzka	50 m przy czym w granicach planu od 25 m do 26 m
1 KDZ	„Z” – zbiorcza	gminna	17 m
2 KDZ	„Z” – zbiorcza	gminna	zmienna przy czym w granicach planu 12 m
1 KDL	„L” – lokalna	gminna	12 m
1 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10 m z zawrotką o wymiarach 12,5 m x 12,5 m

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

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

4. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDR, 1 KDZ, 2 KDZ, 1 KDL, 1 KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

5. Dopuszcza się korzystanie z istniejących zjazdów z al. Krakowskiej na działki przyległe.

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

7. 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.

8. 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

§ 22. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

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

- 1) ustala się 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.

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

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych oraz innych cieków wodnych (w tym położonych poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 8) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm.

§ 25. 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;

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej $\varnothing 32$ mm.

§ 27. 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

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

§ 29. Na terenie objętym planem tracą moc:

- 1) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo przyjętego uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 562/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.09.2014 r., poz. 8561);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 65/VII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.06.2015 r., poz. 5469).

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

§ 31. 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 1 do uchwały Nr 725/LIX/2022
Rady Gminy Lesznów
z dnia 22 grudnia 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 725/LIX/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 grudnia 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 ze zm.), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – etap I wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2022 r. do 4 sierpnia 2022 r. **wpłynęło 13 uwag, Wójt Gminy Lesznowola uwzględnił 2 uwagi pozostałe nie uwzględnił lub częściowo nie uwzględnił.**
- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – etap I wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2022 r. do 31 października 2022 r. **wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy Lesznowola nie uwzględnił.**
- 2) **Wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW: STEFANOWO, JABŁONOWO, WARSZAWIANKA – ETAP I**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Obręb	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	18.08.2022 r.	(...)	Wnoszę o: - zakaz budowania publicznych stacji paliw, zbiorników paliw, automyjni samochodowych; - zakaz budowania hal chłodniczych, które są wyposażone w urządzenia chłodnicze i wytwarzają duży hałas szczególnie w porze nocnej; - zakaz prowadzenia usług związanych z powstawaniem hałasu np. Ślusarstwo, kowalstwo, blacharstwo oraz warsztat samochodowy.	79/16	Stefanowo		+		+	
2.	18.08.2022 r.	(...)	Wnioski do 1U: - zakaz dla działalności typu tartak, ślusarstwo, kowalstwo, stacje paliw, mechanika samochodowa wytwarzająca hałas i pył	79/16	Stefanowo		+		+	

			oraz opary, - zakaz dla wielkopowierzchniowych hal magazynowych przy domach jednorodzinnych.						
3.	18.08.2022 r.	(...)	Wnioskuje o : - wzdluz calej ulicy Uroczej powinien byc zakaz dla budowy wielkopowierzchniowych obiektow handlowych lub magazynowych, -zakaz dla lokalizacji stacji paliw w tym gazowych, W odniesieniu do mojej nieruchomosci najlepsze przeznaczenie to MU gdyz po przeciwnej stronie ul. Uroczej jest taka zabudowa, - przy ul. Uroczej powinien byc szpaler roslinnoSci o wysokosci proporcjonalnej do wysokosci zabudowy w związku z pyłem, hałasem...).	79/16	Stefanowo		+		+
4.	17.08.2022 r.	(...)	Zgłaszam następujące uwagi: 1. Dla terenu 3PU i 4PU wnioskuje o: - ograniczenie maksymalnej wysokosci zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych do bezwzględnej wysokosci 12 m; - utworzenie pasa zieleni urzadzonej wysokiej drogi 6KDL po jej zachodniej stronie, tym samym odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 20 m; - ustalenie minimalnego	Cały obszar planu	Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka		+		+

		<p>udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej na 30%;</p> <p>- zakaz prowadzenia działalności potencjalnie uciążliwej, w tym zakaz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni, automyjni samochodowych, a także działalności powodującej dodatkowe źródło hałasu, w tym warsztaty stolarskie, chłodnie, ślusarstwo, kowalstwo itp.</p> <p>2. Dla terenu 1U wnoszę o:</p> <p>- utworzenie pasa zieleni urządzonej wzdłuż drogi 2KDZ, tym samym odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 12 m;</p> <p>- zakaz prowadzenia działalności potencjalnie uciążliwej, w tym zakaz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw myjni, automyjni samochodowych a także działalności powodującej dodatkowe źródło hałasu, w tym warsztaty stolarskie, chłodnie, ślusarstwo, kowalstwo itp.</p> <p>3. Dla terenu 10 UM wnoszę o:</p> <p>-zakaz budowy hoteli;</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>- zakaz budowy składów i magazynów; - zakaz prowadzenia usług komunikacyjnych, motoryzacyjnych a zwłaszcza obsługi samochodów, myjni i stacji paliw; - maksymalną intensywność zabudowy 1; - utworzenie wzdłuż istniejącej zabudowy jednorodzinnej pasa zieleni urządzonej wysokiej minimum 10m, w tym odsunięcie zabudowy usługowej od istniejącej zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>4. Dla terenu 9UM wnioskuje o: - zmianę przeznaczenia terenu z UM na MN; - zakaz budowy hoteli; - zakaz budowy składów i magazynów; - zakaz prowadzenia usług komunikacyjnych, motoryzacyjnych a zwłaszcza obsługi samochodów, myjni i stacji paliw; - maksymalną intensywność zabudowy 1; - dla terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod działalność usługową, utworzenie pasa zieleni wzdłuż wewnętrznych dróg dojazdowych do istniejącej zabudowy jednorodzinnej, o szerokości co najmniej 8m;</p> <p>5. Dla terenu 6 UM:</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>- maksymalna intensywność zabudowy 1;</p> <p>- zakaz prowadzenia działalności potencjalnie uciążliwej, w tym zakaz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw myjni, automyjni samochodowych a także działalności powodującej dodatkowe źródło hałasu, w tym warsztaty stolarskie, chłodnie, ślusarstwo, kamieniarstwo itp.</p> <p>- w przypadku prowadzenia działalności usługowej nakaz wybudowania ekranów dźwiękochłonnych o wysokości 5 m wzdłuż 9KDD;</p> <p>6. Dla terenu 2 PU wnioskuje o:</p> <p>- ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej na 30%;</p> <p>- ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych do bezwzględnej wysokości 12m;</p> <p>7. Uwagi dla całego planu zagospodarowania przestrzennego dla Stefanowa:</p> <p>- do zasad ochrony urządzeń melioracyjnych należy dodać: zapewnić</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>dostęp do urządzeń melioracyjnych w celu prowadzenia prac konserwatorskich, w tym zachować odległość od rowów min. 4m; wszelkie prace należy uzgadniać z administratorem urządzeń melioracyjnych na terenie gminy Lesznowola – Lesznowolskiej Spółki Wodnej; przed usytuowaniem nowego budynku należy uzyskać zaświadczenie o braku przeciwskażeń do budowy od Gminnej Spółki Wodnej Lesznowola;</p> <p>- na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, UM zakazuje się powstawania obiektów handlowych</p> <p>o powierzchni sprzedaży większej niż 500 kw.</p> <p>- geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni.</p>						
5.	17.08.2022 r.	(...)	<p>Dotyczy projektowanych obszarów 3PU i 4PU, zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>1. Utworzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż projektowanej drogi 6KDL po jej zachodniej stronie o szerokości 15 m, w celu odizolowania mieszkańców ul. Cichej od zabudowy przemysłowej związanych z tym uciążliwości (tym samym odpowiednio</p>	<p>73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/17 działki w części: 61/3, 64/5, 64/6, 64/7, 70/10, 70/12, 70/8, 70/9, 73/3, 76/3</p>	Stefanowo		+		+

			<p>odsuwa się linia zabudowy od linii rozgraniczającej do 20m).</p> <p>2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych nie będącymi wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi do bezwzględnej wysokości 12 m.</p> <p>3. W geometrii dachu dopuszczenie jedynie dachów dwuspadowych oraz wielospadowych o nachyleniu połąci dachowych do 45°</p> <p>4. Ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%</p>						
6.	22.08.2022 r.	(...)	Wnoszę o zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej.	UM, U, PU, ZU	Stefanowo		+		+
7.	22.08.2022 r.	(...)	Wnoszę o zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej.	UM, U, PU, ZU	Stefanowo		+		+
8.	22.08.2022 r.	(...)	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 10UM:</p> <p>1. Obecnie teren wykorzystywany jest jako mieszkaniowy (zabudowa jednorodzinna) i wydawanie pozwoleń na intensywność zabudowy do poziomu 1,4 jest szkodliwe dla dotychczasowych mieszkańców, gdyż dla innych obszarów UM</p>	83/26, 79/16, 83/25, 85/2	Stefanowo		+		+

		<p>intensywność zabudowy ustalono na poziomie 1,2 i wnoszę o zmniejszenie intensywności do poziomu 0,8 (jak dla obszaru MU)</p> <p>2. Wnoszę o wyłączenie dopuszczalności w dziale II paragraf 17 pkt b – budowy hotelu.</p> <p>3. wnoszę o zmianę przeznaczenia całego obszaru 10UM z usługowo-mieszkaniowego na MU mieszkaniowo – usługowy.</p> <p>4. Wnoszę o wyłączenie możliwości zabudowy magazynowej.</p> <p>5. Wnoszę o ograniczenie swobody w planowaniu inwestycji magazynowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie odległości zabudowy magazynowej i innych hal, obiektów usługowych oraz innych potencjalnie uciążliwych od działek z istniejącą zabudową mieszkaniową tak by była proporcjonalna do wysokości planowanego budynku (tj. 100% wysokości hali); - zapewnienie komfortu mieszkańcom poprzez obligatoryjny nakaz wprowadzenia oraz utrzymania nasadzeń zimozielnych pomiędzy zabudowaniami a planowaną zabudową magazynowo – usługową, - zakaz budowania ramp przeładunkowych w linii okien, tarasów itp.; - nałożenie obowiązku 							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wykazania jakie towary będą składowane w planowanych magazynach.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nałożenie na inwestorów obowiązku doboru odpowiednich materiałów budowlanych tak aby ściany sąsiadujące z zabudową mieszkaniową były niepalne. - tereny, na których mają zostać posadowione hale powinny być obligatoryjnie wyposażone w zbiorniki retencyjne; - dla obszaru 9UM w związku z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej i linii gazowej wnioskuje o zmianę zapisu i ujednolicenie parametrów dla całego obszaru zgodnie z zapisami o terenach UM; - w związku z natężenie ruchu pojazdów ciężarowych ul. Uroczej 2KDZ – wnoszę o ograniczenie parametrów obszaru oznaczonego 1U poprzez wyłączenie dopuszczalności przeznaczenia terenu na zabudowę inną a niżeli podstawowa tj. rzemiosło, usługi; - wnoszę o maksymalne zmniejszenie wszystkich parametrów dla działek UM. 							
9.	22.08.2022 r.	(...)	Zgłaszam uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem	83/26, 79/16, 83/25, 85/2	Stefanowo		+		+	

		<p>10UM: 1. Obecnie teren wykorzystywany jest jako mieszkaniowy (zabudowa jednorodzinna) i wydawanie pozwoleń na intensywność zabudowy do poziomu 1,4 jest szkodliwe dla dotychczasowych mieszkańców, gdyż dla innych obszarów UM intensywność zabudowy ustalono na poziomie 1,2 i wnoszę o zmniejszenie intensywności do poziomu 0,8 (jak dla obszaru MU). 2. Wnoszę o wyłączenie dopuszczalności w dziale II paragraf 17 pkt b – budowy hotelu. 3. Wnoszę o zmianę przeznaczenia obszaru na MU z uwagi na istniejące w przewodzie domy z usługami. 4. Wnoszę o wyłączenie możliwości zabudowy magazynowej. 5. Wnoszę o ograniczenie swobody w planowaniu inwestycji magazynowych poprzez: - zwiększenie odległości zabudowy magazynowej i innych hal, obiektów usługowych oraz innych potencjalnie uciążliwych od działek z istniejącą zabudową mieszkaniową tak by była proporcjonalna do wysokości planowanego budynku (tj. 100% wysokości hali); - zapewnienie komfortu mieszkańcom poprzez</p>	(i inne)						
--	--	--	-----------------	--	--	--	--	--	--

			<p>obligatoryjny nakaz wprowadzenia oraz utrzymania nasadzeń zimozielnych i liściastych pomiędzy zabudowaniami a planowaną zabudową magazynowo – usługową;</p> <p>- zakaz budowania ramp przeładunkowych w linii okien, tarasów itp.;</p> <p>- nałożenie obowiązku wykazania jakie towary będą składowane w planowanych magazynach;</p> <p>- tereny, na których mają zostać posadowione hale powinny być obligatoryjnie wyposażone w zbiorniki retencyjne;</p> <p>- w związku z natężeniem ruchu pojazdów ciężarowych ul. Uroczej 2KDZ – wnoszę o ograniczenie parametrów obszaru oznaczonego 1U poprzez wyłączenie dopuszczalności przeznaczenia terenu na zabudowę inną a niżeli podstawowa tj. rzemiosło, usługi;</p> <p>- wnoszę o maksymalne zmniejszenie wszystkich parametrów dla działek UM.</p>						
10	22.08.2022 r.	(...)	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 10UM:</p> <p>1. Obecnie teren wykorzystywany jest jako mieszkaniowy (zabudowa jednorodzinna) i wydawanie pozwoleń na intensywność zabudowy</p>	<p>83/26, 79/16, 83/25, 85/2 (i inne)</p>	<p>Stefanowo</p>		+		+

		<p>do poziomu 1,4 jest szkodliwa dla dotychczasowych mieszkańców, gdyż dla innych obszarów UM intensywność zabudowy ustalono na poziomie 1,2 i wnoszę o zmniejszenie intensywności do poziomu 0,8 (jak dla obszaru MU)</p> <p>2. Wnoszę o wyłączenie dopuszczalności w dziale II paragraf 17 pkt b – budowy hotelu.</p> <p>3. Wnoszę o zmianę przeznaczenia obszaru na MU z uwagi na istniejące w przewodzie domy z usługami.</p> <p>4. Wnoszę o wyłączenie możliwości zabudowy magazynowej.</p> <p>5. Wnoszę o ograniczenie swobody w planowaniu inwestycji magazynowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie odległości zabudowy magazynowej i innych hal, obiektów usługowych oraz innych potencjalnie uciążliwych od działek z istniejącą zabudową mieszkaniową tak by była proporcjonalna do wysokości planowanego budynku (tj. 100% wysokości hali); - zapewnienie komfortu mieszkańcom poprzez obligatoryjny nakaz wprowadzenia oraz utrzymania nasadzeń zimozielnych i liściastych pomiędzy zabudowaniami a planowaną zabudową magazynowo – usługową; 							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - zakaz budowania ramp przeładunkowych w linii okien, tarasów itp.; - nałożenie obowiązku wykazania jakie towary będą składowane w planowanych magazynach; - tereny, na których mają zostać posadowione hale powinny być obligatoryjnie wyposażone w zbiorniki retencyjne; - w związku z natężenie ruchu pojazdów ciężarowych ul. Uroczej 2KDZ – wnoszę o ograniczenie parametrów obszaru oznaczonego 1U poprzez wyłączenie dopuszczalności przeznaczenia terenu na zabudowę inną a niżeli podstawowa tj. rzemiosło, usługi; - wnoszę o maksymalne zmniejszenie wszystkich parametrów dla działek UM. 						
11	22.08.2022 r.	(...)	<p>Zgłaszam uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 10UM:</p> <p>1. Obecnie teren wykorzystywany jest jako mieszkaniowy (zabudowa jednorodzinna) i wydawanie pozwoleń na intensywność zabudowy do poziomu 1,4 jest szkodliwe dla dotychczasowych mieszkańców, gdyż dla innych obszarów UM intensywność zabudowy ustalono na poziomie 1,2</p>	83/26, 79/16, 83/25, 85/2 (i inne)	Stefanowo		+		+

		<p>i wnoszę o zmniejszenie intensywności do poziomu 0,8 (jak dla obszaru MU)</p> <p>2. Wnoszę o wyłączenie dopuszczalności w dziale II paragraf 17 pkt b – budowy hotelu.</p> <p>3. Wnoszę o zmianę przeznaczenia całego obszaru 10UM z usługowo-mieszkaniowego na MU mieszkaniowo – usługowy z uwagi na istniejącą przewagę zabudowań jednorodzinnych z usługami.</p> <p>4. Wnoszę o ograniczenie swobody w planowaniu inwestycji magazynowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie odległości zabudowy magazynowej i innych hal, obiektów usługowych oraz innych potencjalnie uciążliwych od działek z istniejącą zabudową mieszkaniową tak by była proporcjonalna do wysokości planowanego budynku (tj. 100% wysokości hali), - zapewnienie komfortu mieszkańcom poprzez obligatoryjny nakaz wprowadzenia oraz utrzymania nasadzeń zimozielnych pomiędzy zabudowaniami a planowaną zabudową magazynowo – usługową; - zakaz budowania ramp przeładunkowych w linii okien, tarasów itp.; - nałożenie obowiązku wykazania jakie towary będą składowane 							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>w planowanych magazynach;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nałożenie na inwestorów obowiązku doboru odpowiednich materiałów budowlanych tak aby ściany sąsiadujące z zabudową mieszkaniową były niepalne; - tereny, na których mają zostać posadowione hale powinny być obligatoryjnie wyposażone w zbiorniki retencyjne; - dla obszaru 9UM w związku z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej i linii gazowej wnioskują o zmianę zapisu i ujednoczenie parametrów dla całego obszaru zgodnie z zapisami o terenach UM; - w związku z natężeniem ruchu pojazdów ciężarowych ul. Uroczej 2KDZ – wnoszę o ograniczenie parametrów obszaru oznaczonego 1U poprzez wyłączenie dopuszczalności przeznaczenia terenu na zabudowę inną a niżeli podstawowa tj. rzemiosło, usługi; - wnoszę o maksymalne zmniejszenie wszystkich parametrów dla działek UM. 							
II WYŁOŻENIE										
12	14.11.2022 r.	(...)	Dla działek o n ew. 79/12, 79/13, 79/14, 79/15, 79/16 w obecnym MPZP przewidziane jest		Stefanowo		+		+	

		<p>przeznaczenie 5 P/U – wnioskuje o dalsze pozostawienie tego przeznaczenia lub aby dołączyć ten obszar do nowoprojektowanego obszaru 2 PU.</p> <p>1.W § 10 ust. 2 pkt 2 usunięto teren o symbolu literowym U,</p> <p>2.W § 18 ust 1 ppkt b dopuszczono przeznaczenie w postaci zabudowy przemysłowej bądź produkcyjnej dla działek 79/12, 79/13, 79/14, 79/15, 79/16,</p> <p>3.W § 18 ust 4 ppkt c zwiększono możliwość maks. pow. zabudowy do 80%,</p> <p>4.W § 18 ust 4 ppkt d zmienić biologicznie cynną do 10%,</p> <p>5.W § 18 ust 4 ppkt e maksymalna wysokość zabudowy 17 m przy czym w uzasadnionych względami technologiczno – architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków do 18 m,</p> <p>6.W § 18 ust 4 ppkt a zmienić zapis z uwzględnieniem zmiany w pkt. 2 powyżej oraz odpowiednim zapisem jak w § 19 ust. 7 pkt a myślnik drugi.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 725/LIX/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 grudnia 2022 r.

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 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – etap I 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 725/LIX/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 grudnia 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr 725/LIX/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola Ia części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka - etap I

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 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 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka zmienioną uchwałą Nr 724/LIX/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 grudnia 2022 r. zmieniającą uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej. Dla terenów wprowadzono: teren produkcji lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg 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 częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono następujące przeznaczenie: teren produkcji lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, 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 klasy RI - RIII, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Na obszarze objętym planem znajdują się część stanowiska archeologiczne nr ew. AZP-60-65/13 wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka jest to, że posiada w części istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, prąd oraz sieć gazową. 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:

1) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola

dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo przyjętego uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 562/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznówola z dnia 29 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.09.2014 r., poz. 8561);

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 65/VII/2015 Rady Gminy Lesznówola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.06.2015 r., poz. 5469);

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 dla części miejscowości: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka 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 i usługowej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest w części istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej

infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

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

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

Po podjęciu uchwały Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 13 grudnia 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 13 wniosków, które częściowo zostały uwzględnione. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2022 r. do 4 sierpnia 2022 r. Dnia 19 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22 sierpnia 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 13 uwag, z których Wójt Gminy Lesznowola uwzględnił 2 uwagi pozostałe uwagi nie uwzględnił lub częściowo nie uwzględnił.

Projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2022 r. do 31 października 2022 r. Dnia 20 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 18 listopada 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę, którą Wójt Gminy Lesznowola nie 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 oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

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 oraz na stronie internetowej Gminy Lesznowola oraz w Biuletyn Informacji Publicznej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje częściowo infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka położone są w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, miasta Tarczyn, przy drodze krajowej Nr 7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, i mieszkaniowej. Miejscowości posiadają już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już 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.

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

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz transport autobusowy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 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 aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych poniższymi uchwałami:

- 1) Uchwała Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.);
- 2) Uchwała Nr 562/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.09.2014 r., poz. 8561);
- 3) Uchwała Nr 65/VII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 15.06.2015 r., poz. 5469).

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy.

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

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