

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 396/XXVII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, 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 w uchwałą Nr 396/XXVII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna.

**§ 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 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 9) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

3. Ustaleniem obowiązującym wynikającym z przepisów odrębnych jest strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oznaczona na rysunku planu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem literowym i numerowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danej działce budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - 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 wyznaczone na działce linie, które 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, 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) 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. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

**§ 5.** 1. W planie ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MN;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 3) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG;
- 4) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 5) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

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

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

- 1) 8 metrów od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 4 metry i 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 4 metry od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5 metrów od wschodniej granicy obszaru objętego planem na części terenu 1U/MN zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 16,25 metrów od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

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 § 15 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.

**§ 7.** Poza drogami, 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.

**§ 8.** 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dróg publicznych 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.

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz:

- a) ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokal mieszkalny,
- b) ograniczenia do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji,
- c) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii,
- c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- d) 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,

- e) zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych oraz zmiany kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - f) odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie;
- 3) ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN jak na cele mieszkaniowo – usługowe.

**§ 10.** 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) minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu 1U/MN – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 1P/U, 2P/U – 3000 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu 1U/MN – 20 m,
  - b) dla terenów 1P/U i 2P/U – 30 m.
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

2. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

**§ 11.** 1. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP 5,5 MPa wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.;
- 2) w strefie kontrolowanej obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania;

2. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczególnych:

- 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.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 12.** Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego symbolem 1U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - garaże i budynki gospodarcze,
    - wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zbiorniki wodne,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - c) obiektów i usług związanych z przetwórstwem, magazynowanie, segregacją odpadów i surowców wtórnych,



- d) obiektów i usług związanych z wytwarzaniem i przerobem mas bitumicznych,
  - e) obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni w odległości mniejszej od osi gazociągu niż ta określona w przepisach odrębnych w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
  - f) geometria dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą podziałów 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) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 500 m<sup>2</sup> należy zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;

9) przy obliczaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania dla danego budynku do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

**§ 13.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- garaże,
- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów i usług związanych z przetwórstwem, magazynowanie, segregacją odpadów i surowców wtórnych,

b) obiektów i usług związanych z wytwarzaniem i przerobem mas bitumicznych,

c) obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni w odległości mniejszej od osi gazociągu niż ta określona w przepisach odrębnych w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

f) geometria dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą podziałów 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) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
  - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
  - b) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług lub obiektów produkcyjnych składów i magazynów jest większa niż 500 m<sup>2</sup> należy zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 9) przy obliczaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania dla danego budynku do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 14.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG oraz poprzez drogi położone poza obszarem objętym planem.

3. Ustala się tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej:

- 1) teren 1KDG o szerokości zmiennej od 3,4 m do 23,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 40,6 m do 123,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren komunikacji – drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 10,0 do 31,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 8,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 0,0 m do 10,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący fragmentem istniejącej drogi wewnętrznej.

7. Na terenach oznaczonych symbolem literowym KDG, KDL, KDD, KDW dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz urządzeń komunikacyjnych.

8. Na całym obszarze planu, poza terenem 2KDG, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 15.** 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 i przebudowy.

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.

4. 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.

5. 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);
  - 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 ziemi;
  - 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub 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 jego trwania nie krótszym niż 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 zlokalizowanych w obszarze planu oraz 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  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej  $\varnothing 40$  mm.
6. 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.

7. 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 odnawialne źródła energii;

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej  $\varnothing 32$  mm.

8. 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.

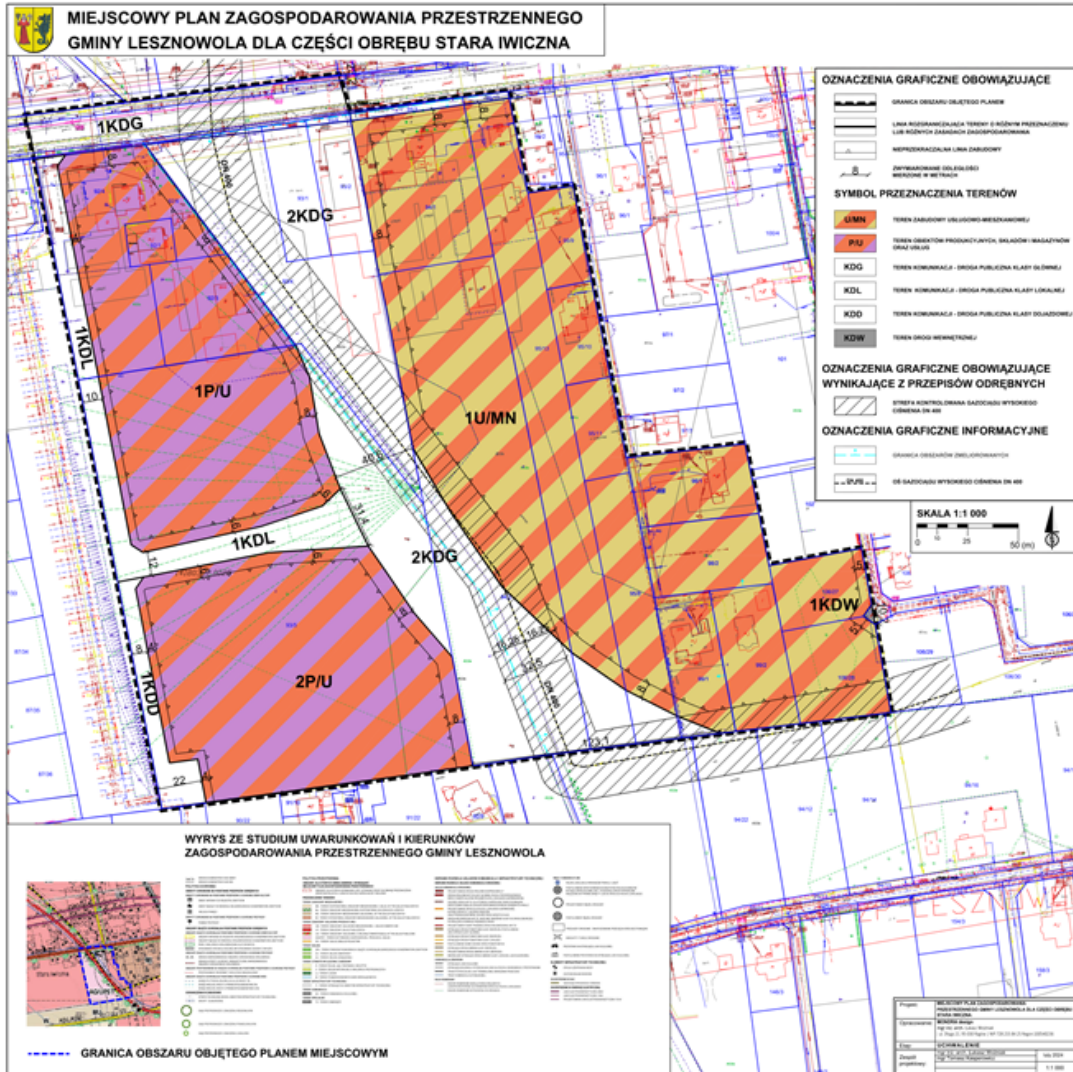
## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 0%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Lesznówola  
 z dnia.....2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia.....2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), **Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2023 r. do 28 sierpnia 2023 r. **wpłynęły 4 uwagi. Wójt Gminy Lesznówola uwzględnił 1 uwagę, 1 została nieuwzględniona, 2 zostały częściowo nieuwzględnione.**
- 2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stara Iwiczna wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. **wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy Lesznówola nie uwzględnił.**
- 3) **Wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.**



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

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.	15.09.2023 r.	(...)	Wnosi o: <b>1)</b> przedstawienie w planie przebiegu przewodów drenarskich (kanalizacji deszczowej) odprowadzającej nadmiar wód opadowych do rowu nr. 8 z działek położonych na wschód od rowu ( na podstawie art. 3 pkt 13 Prawa ochrony przyrody); <b>2)</b> przedstawienie w planie zasad modernizacji/przebudowy rowu nr. 8, gazociągu wysokiego ciśnienia i w/w linii drenarskich (kanalizacji deszczowej) w związku z budową DW 721bis ( na podstawie art. 15 ust. 2 pkt.10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 143 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami; <b>3)</b> przesunięcie fragmentu pasa zarezerwowanego na DW 721bis poza granice naszej działki 99/1.	99/1	Stara Iwiczna		1) +  2) +  3) +			

2.	18.09.2023 r.	(...)	Wnosi o dopuszczenie w zapisach MPZP dachów zielonych, stanowiących rzeczywistą retencje oraz płyt azurowych posiadających certyfikaty ITB, jako powierzchnię biologicznie czynną.	Cały obszar	Stara Iwiczna		+			
3.	15.09.2023 r.	(...)	Wnosi o: 1) dopuszczenie zastosowania dominanty na terenach 1P/U i 2P/U do maksymalnie możliwej w zakresie 15-18m w miejscach oznaczonych na mapie ( zał.1); 2) dopuszczenie stosowania dachów zielonych stanowiących rzeczywistą retencję oraz płyt azurowych posiadających certyfikaty ITB, jako powierzchnię biologicznie czynną.	Cały obszar	Stara Iwiczna		1) +  2) +			
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
4.	19.01.2024	(...)	Wnosi o: 1) wprowadzenie informacji o sposobach egzekwowania realizacji postanowień w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi przez właścicieli gruntów; 2) przedstawienie w części graficznej planu przebiegu przewodów drenarskich (kanalizacji deszczowej) odprowadzającej nadmiar wód opadowych do rowu nr. 8 z działek położonych na wschód od rowu ( na podstawie art. 3 pkt 13 Prawa ochrony przyrody).	Cały obszar	Stara Iwiczna		1) +  2) +			

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia.....2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna 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  
.....  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia ..... 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

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

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 396/XXVII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. W projekcie planu ustalono linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka nr 721 – obwodnica Lesznowoli) oraz nowe tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Projekt planu ustala zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii oraz obiektów i usług związanych z przetwórstwem, magazynowanie, segregacją odpadów i surowców wtórnych. Wprowadzono również ustalenia związane ze zmianami stosunków gruntowo-wodnych na działkach oraz zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 sierpnia 2001 r. znak: GZ.tr.051/602-13/00. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, oznaczono istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany i stanowi fragment miejscowości Stara Iwiczna zagospodarowany zabudową usługową i mieszkaniową. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych obsługujących komunikacyjne obszar planu oraz dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej i gazowej co umożliwi podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury. W planie miejscowym ustalono również docelowe granice pasa drogowego projektowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka nr

721 – obwodnica Lesznowoli), co pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie z uwzględnieniem przyszłych ograniczeń.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Fragmenty działek przeznaczonych pod nową drogę wojewódzką oraz nowe drogi gminne zostaną przejęte przez zarządców dróg.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Plan miejscowy sporządzany jest w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz w związku z planowaną budową nowej drogi wojewódzkiej przechodzącej przez obszar planu. Ustalenie nowych terenów pod zabudowę produkcyjną – usługową oraz docelowych granic pasa drogowego pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie z uwzględnieniem przyszłych ograniczeń.

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

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

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

Po podjęciu przez Radę Gminy Lesznowola uchwały Nr 396/XXVII/2017 z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 5 maja 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden wniosek, który został uwzględniony przez Wójta Gminy Lesznowola.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2023 r. do 28 sierpnia 2023 r. Dnia 24 sierpnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 18 września 2023 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 cztery uwagi, z których 1 została uwzględniona przez Wójta Gminy Lesznowola, jedna została nieuwzględniona zaś dwie zostały częściowo uwzględnione.

Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. Dnia 14 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 19 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do ponownie wyłożonego projektu planu określonym w ogłoszeniu o 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 w następujący sposób:

- bezpośrednio w Kancelarii Urzędu Gminy Lesznowola, w godzinach pracy Urzędu;
- pocztą tradycyjną na adres: Urząd Gminy Lesznowola, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola;
- drogą elektroniczną przy pomocy elektronicznej skrzynki podawczej - opatrując dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo profilem zaufanym;
- za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@lesznowola.pl](mailto:gmina@lesznowola.pl) oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Lesznowola.

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



Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. 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. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

### **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.

Obszar objęty planem częściowo jest już zainwestowany i stanowi fragment miejscowości Stara Iwiczna zagospodarowany zabudową usługową i mieszkaniową z dostępem do dróg oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury technicznej. W planie miejscowym ustalono również nowe tereny zabudowy produkcyjno – usługowej oraz docelowe granice pasa drogowego projektowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka nr 721 – obwodnica Lesznowoli), co pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie z uwzględnieniem przyszłych ograniczeń. W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele

nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 sierpnia 2001 r. znak. GZ.tr.051/602-213/00. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostanie przesłany do zaopiniowania do 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**

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stara Iwiczna, w sąsiedztwie

istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

#### **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, , oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami ww. dokumentu. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wykupu części działek oraz budowę nowych dróg publicznych i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Gminę Lesznowola. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewni dostawę wody na cele komunalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz występuje kanalizacja sanitarna. Realizacja nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej może wymagać rozbudowy istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej i komunikacji.

W przypadku zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.

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 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.

## MAPA POGLĄDOWA

