

**Projekt**

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

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z uchwałą Nr 649/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r., Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy, 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 649/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy.

**§ 2.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

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

ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu wynikająca z przepisów odrębnych;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.

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

- 1) granice strefy sanitarnej cmentarza - 50 m;
- 2) granice strefy sanitarnej cmentarza - 150 m;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) obiekt wpisany do Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

## **Rozdział 2.**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na 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 wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.
- 10) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U**;
- 3) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U-MNW**;
- 4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 5) teren usług edukacji – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UE**;
- 6) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UR**;
- 7) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **CC**;
- 8) teren wód powierzchniowo śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
- 9) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDR**;
- 10) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
- 11) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 12) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KR**;
- 14) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KOP**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

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

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

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDR;

- 2) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu numerowym i literowym 4KDL;
- 4) 5 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg oznaczonych symbolem literowym KDL;
- 5) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
- 6) 5 m od linii rozgraniczającej terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem literowym KR;
- 7) 5 m i 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowymi WS - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 7 m, 9 m, 10 m, od osi skanalizowanego odcinka rowu melioracyjnego - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) na terenie o symbol numerowym i literowym 6U-MNW - 7 m od południowej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 10) na terenie o symbol numerowym i literowym 6U-MNW - 4 m od wschodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 11) na terenie o symbol numerowym i literowym 1U-MNW - 5 m od północnej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 12) na terenie o symbol numerowym i literowym 1MNW - 5 m od północnej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wynikającą z przepisów odrębnych oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu:

- 1) na terenach o symbolach numerowym i literowym 12MNW i 1UE - 12 m od granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (od terenu lasu znajdującego się poza obszarem planu).

3. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 i 5.

4. Przepisy ust. 3 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 26 ust. 3.

5. 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) teren cmentarza oznaczony symbolem literowym CC;

3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem numerowym i literowym: 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS;

4) teren parkingu oznaczony symbolem literowym KOP.

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 o symbolach literowych: MNW, MNW-U, U-MNW, za 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) na terenie o symbolu U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem: zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centra handlowe, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 6) 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;
- 7) 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:

- 1) oznaczonych symbolem literowym MNW - jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) oznaczonych symbolami literowymi MNW-U, U-MMW - na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) oznaczonych symbolem literowym UE - jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 30.

**§ 11.** Zasady Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-65/21, AZP 60-65/22, AZP 60-65/23, AZP 60-65/24, Łazy ST. Nr 8 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu);
- 2) na obszarze stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków

i opieki na zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- 3) ustala się ochronę znajdującego się w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego pochodzącego z 1935 r.

**§ 12.** 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 terenów zlokalizowana jest w granicach stref sanitarnych cmentarza (50 m i 150 m), dla których 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.

**§ 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 symbolem literowym MNW, MNW-U, U-MNW, U, UE:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>,
  - 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 scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznów 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem literowym **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - 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) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 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 oznaczonego symbolem numerowym i literowym 10MNW - 0,3,
    - dla pozostałych terenów - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 10MNW - 20%,
    - dla terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1MNW, 11MNW - 40%,
    - dla pozostałych terenów - 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 10 MNW - 70%,
    - dla terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1MNW, 11MNW - 50%,
    - dla pozostałych terenów - 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek w celu:
  - a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek,

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

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

**§ 16.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonego symbolem literowym **MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- 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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m<sup>2</sup>,

d) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m<sup>2</sup>,

e) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,

f) składów, w tym 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:
    - dla terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 1MNW-U - 60%,
    - dla pozostałych terenów - 40 %,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 1MNW-U - 30%,
    - dla pozostałych terenów - 50 %,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

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

**§ 17.** Dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem literowym **U-MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi publiczne,
- składy i magazyny,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- 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) stacji paliw,

d) składów budowlanych;

e) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni al. Krakowskiej;

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:

- dla terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1U-MNW, 2U-MNW, 3U-MNW - 60%,
  - dla pozostałych terenów - 50 %,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- dla terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1U-MNW, 2U-MNW, 3U-MNW - 30%,
  - dla pozostałych terenów - 40 %,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
  - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych 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 oznaczonych symbolem literowym **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- składy, magazyny,
- usługi publiczne,
- usługi komunikacyjne, w tym stacje paliw, parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów,
- 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 - 1,0,

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 - 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12 m,

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

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

5) 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,
- 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 biur oraz usług komunikacyjnych - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- dla 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 m<sup>2</sup> 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.

**§ 19.** Dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem literowym **UE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, kultury, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii,

b) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 5) 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,
- 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 - co najmniej 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 20.** Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego symbolem literowym **UR** ustala się:

- 2) przeznaczenie terenu:
- c) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury, oświaty, zdrowia opieki społecznej, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii ,
  - d) przeznaczenie uzupełniające:
    - wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze,
    - wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 5) 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,
- 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 - co najmniej 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 21.** Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **CC** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - teren cmentarza,
  - kaplice oraz inne budynki pomocnicze i obiekty budowlane związanych z obsługą cmentarza,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20 %,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20 %,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m;
  - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 22.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami literowymi i literowymi: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - istniejący staw - 1WS,
    - rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - pozostałe tereny,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - 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 oraz stawu z dopuszczeniem budowli określonych w pkt 1 lit b;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

**§ 23.** Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem literowym **KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - parkingi,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,0%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 3,0 m.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 24.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolem literowym **KDR, KDZ, KDL, KDD, KR** 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.

**§ 25. 1** . Dla terenów dróg ustala się:

<b>Oznaczenie na rysunku planu</b>	<b>Klasa drogi</b>	<b>Projektowana funkcja drogi</b>	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>
<b>1 KDR</b>	„GP” – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa/ wojewódzka	50 m przy czym w granicach planu 26 m
<b>2 KDR</b>	„GP” – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa/ wojewódzka	50 m przy czym w granicach planu od 25 m do 26 m

<b>1 KZ</b>	„Z” – zbiorcza	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 2 m do 3 m
<b>1 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 0 m do 8 m
<b>2 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 0 m do 7,9 m
<b>3 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	od 10 m do 24 m
<b>4 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu 6 m
<b>5 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 5 m do 12 m
<b>6 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	12 m
<b>7 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	od 12 m do 15 m
<b>8 KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 5 m do 12,5 m
<b>1 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 10 m do 12,5 m
<b>2 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	12 m
<b>3 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 12 m do 21 m
<b>4 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>5 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 5 m do 6 m
<b>6 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>7 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	5 m
<b>8 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>9 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>10 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>11 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 6 m do 20 m
<b>12 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 9 m do 11,8 m
<b>13 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
<b>14 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 5 m do 10 m
<b>15 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	6 m

<b>16 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 6 m do 7 m
<b>17 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
<b>1 KR</b>	„R” – wewnętrzna	prywatna	od 8 m do 8.3 m
<b>2 KR</b>	„R” – wewnętrzna	prywatna	od 10 m do 17,5 m

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

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

4. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolem numerowym i literowym 1 KDR, 2 KDR, 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 8KDL, 16KDD, 17 KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

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**

**§ 26.** 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.



**§ 27.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) ustala się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się ujęć własnych w granicy strefy sanitarnej cmentarza 150 m;
- 3) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej  $\varnothing 110$  mm.

**§ 28.** 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);
- 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 rowu melioracyjnego 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  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej  $\varnothing 40$  mm.

**§ 29.** 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, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.

**§ 30.** 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.

**§ 31.** 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**

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

**§ 33.** Na terenie objętym planem tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy przyjętego uchwałą Nr 502/XXXIX/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 06.06.2014 r., poz.5838).
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy i Wólka Kosowska obszar III przyjętego uchwałą Nr 67/VII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 03.07.2015 r., poz. 5894);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 20.05.2015 r., poz. 4680);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy przyjętego uchwałą Nr 534/XXXIX/2010 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 08.12.2010 r., Nr 203, poz.6039);
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy przyjętego uchwałą Nr 84/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 14.09.2011 r., Nr 168, poz.5264);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Łazy,  
Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska przyjętego uchwałą Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 19.07.2000 r., Nr 79, poz.809).

**§ 34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 35.** 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 2024 r. poz. 1130), **Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu łązy wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2024 r. do 26 kwietnia 2024 r. **wpłynęło dziewiętnaście uwag. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, dwie w części oraz szesnaście nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Lesznówola;**
- 2) wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.

Załącznik Nr 2.1 do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Lesznówola  
 z dnia.....2024 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
 PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA  
 CZĘŚCI OBRĘBU ŁAZY (obszar na schód od Al. Krakowskiej)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Obręb	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	04.04.2024 r.	(...)	Wnosi o pozostawienie dotychczasowych zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	160	łazy		+			Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.
2.	15.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o zawężenie drogi 14 KDD z 9 m na 8 m na długości od drogi nr ew. 109/24 do nr ew. 116/6.	-	łazy		+			

3.	15.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o zmianę przeznaczenia na naszej działce z proponowanej strefy CC – teren cmentarza, na np. „tereny zielone”.	109/25	łączy		+			
4.	15.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o pozostawienie obecnie obowiązujących zapisów w planie z powodu poniesionych nakładów finansowych wniesionych do uzyskania pozwolenia na w/w działkach.	109/25 111 112	łączy		+			Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.
5.	18.04.2024 r.	(...)	Wnosi o likwidację drogi 17 KDD, ponieważ posiada dwa wjazdy z Al. Krakowskiej oraz zmniejszenie linii zabudowy od rowu 13WS i 14WS z powodu bardzo wąskiej działki i braku możliwości zabudowy.	231/4 226	łączy		+			Projektowana droga wrysowana jest już w obecnie obowiązujący m MPZP i stanowi przedłużenie ul. Krótkiej. Zmiana wymagałaby ponownego wyłożenia
6.	19.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o zmianę przeznaczenia na naszej działce z proponowanej strefy CC – teren	109/25	łączy		+			

			cmentarza, na np. „tereny zielone”.						
<b>7.</b>	22.04.2024 r.	(...)	Wnosi o likwidację drogi 17 KDD, ponieważ dojazd do działki o nr ew. 215 jest zapewniony od ul. Łączności.	<b>215</b>	Łączy		<b>+</b>		
<b>8.</b>	24.04.2024 r.	(...)	Wnosi o <b>1.</b> Pozostawienie przeznaczenia terenu w dotychczasowej formie, czyli zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów jednorodzinnych i bliźniaczych. <b>2.</b> Pozostawienie dotychczasowych parametrów, czyli procentu zabudowy 70%. <b>3.</b> Pozostawienie minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1000m <sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 500m <sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie		Łączy		<b>1 +</b>  <b>2+</b>  <b>3+</b>		1. Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.  2. W projekcie MPZP jest procent zabudowy 60%.  3. Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy



			bliźniaczej.							
<b>9</b>	26.04.2024 r.	(...)	Wnosi o pozostawienie tych samych zapisów co w obecnie obowiązującym planie, ze względu na zawartą umowę kupna oraz rozpoczętą procedurą uzyskania pozwolenia na budowę.	<b>3</b>	łączy		+			Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.
<b>10</b>	25.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o zmianę w projekcie MPZP ze strefy CC – teren cmentarza na np. „tereny zielone”	<b>109/25</b>	łączy		+			Zmiana wymagałaby ponownego wyłożenia oraz ponownego uzgodnienia z PPIS
<b>11</b>	29.04.2024 r.	(...)	Wnoszą o zmianę w projekcie MPZP ze strefy CC – teren cmentarza na np. „tereny zielone”	<b>109/25</b>	łączy		+			Zmiana wymagałaby ponownego wyłożenia oraz ponownego uzgodnienia z PPIS
<b>12</b>	13.05.2024 r.	(...)	1. Pozostawienie obecnie obowiązujących zapisów planu. 2. Możliwość lokalizowania zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i	<b>65</b>	łączy		<b>1+</b> <b>2+</b>			Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.

			szeregowej.							
<b>13</b>	15.05.2024 r.	(...)	Wnoszą o pozostawienie powierzchni zabudowy na poziomie 45% tak jak to jest w obowiązującym planu, ze względu na rozpoczęty proces inwestycyjny.	<b>109/25 111 112</b>	łączy		+			Niezgodne ze Studium Gminy
<b>14</b>	15.05.2024 r.	(...)	Wnoszą o wpisanie na terenach oznaczonych symbolem w planie 3 MNW – U (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) usług turystyki.	<b>109/25 111 112</b>	łączy		+			Usługi turystyki mieszczą się w terminie zabudowy usługowej.
<b>15</b>	15.05.2024 r.	(...)	Wnoszą o wyłączenie działek z opracowania MPZP	<b>109/25 111 112</b>	łączy		+			
<b>16</b>	16.05.2024 r.	(...)	Wnosi o wprowadzenie na terenie oznaczonym symbolem 2U dających możliwość wydzielenia części nieruchomości o pow. 100m <sup>2</sup> celem powiększenia	<b>2U</b>	łączy		+			Projekt MPZP zawiera zapisy dopuszczające wydzielenie działek mniejszych niż normatywne celem powiększenia działki sąsiedniej.

			miejsc parkingowych dla budynków usługowych.						
<b>17</b>	10.05.2024 r.	(...)	Wnoszą o możliwość zabudowy rowu melioracyjnego znajdującego się w granicach przedmiotowej działki zgodnie z wymogami wodnoprawnymi, co umożliwi pełne korzystanie z w/w działki, a przede wszystkim budowę domu.	<b>19/28</b>	łączy		+		Zapis niezgodny z wytycznymi Gminnej Spółki Wodnej
<b>18</b>	20.05.2024 r.	(...)	Wnoszą o pozostawienie obecnie obowiązujących zapisów planu, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i utrzymanie powierzchni zabudowy na poziomie 40%.	<b>3</b>	łączy		+		Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa jest niezgodna z polityką gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lesznówola  
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 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu łązy 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **Uzasadnienie**

**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia .....  
2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy (wschód)**

### **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 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą Nr 649/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy, 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego 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 przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego, które mają nawiązywać do

istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Łazy, 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 nie występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RI-RIII wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 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 obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-65/21, AZP 60-65/22, AZP 60-65/23, AZP 60-65/24, Łazy ST. Nr 8. Jak również ustala się ochronę znajdującego się w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego pochodzącego z 1935 r.

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 Łazy 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, obowiązywały:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu łązy przyjętego uchwałą Nr 502/XXXIX/2014 Rady Gminy Lesznów z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 06.06.2014 r., poz.5838).

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu łązy i Wólka Kosowska obszar III przyjętego uchwałą Nr 67/VII/2015 Rady Gminy Lesznów z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 03.07.2015 r., poz. 5894);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu łązy przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/2015 Rady Gminy Lesznów z dnia 17 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 20.05.2015 r., poz. 4680);

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu łązy przyjętego uchwałą Nr 534/XXXIX/2010 Rady Gminy Lesznów z dnia 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 08.12.2010 r., Nr 203, poz.6039);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu łązy przyjętego uchwałą Nr 84/VIII/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 14.09.2011 r., Nr 168, poz.5264);

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów łązy, Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska przyjętego uchwałą Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy Lesznów z dnia 19 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 19.07.2000 r., Nr 79, poz.809).

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 łązy 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 częściowo 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 649/LII/2022 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu łązy ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia **09.09.2022 r.** W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 5 wniosków, w tym 2 po terminie, które częściowo zostały uwzględnione.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu dniami od **28 marca 2024 r.** do **26 kwietnia 2024 r.** Dnia **10 kwietnia 2024 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia **15 maja 2024 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 **19** uwaga, z których **1** została uwzględniona w całości, **2** uwzględnione w części oraz **16** nieuwzględnionych.

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 siedzibie Urzędu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@lesznowola.pl](mailto:gmina@lesznowola.pl).

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej 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.

Miejscowość Łazy położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno i miasta Tarczyn. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Miejscowość posiadają już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, 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 wraz 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 infrastruktury 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 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. nie obejmuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 963/LXXIII/2024 z dnia 22 lutego 2024 r. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **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 łązy, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być wyższe, niż wpływy do budżetu gminy.

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

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

# MAPA POGLĄDOWA

