

WYBOSZENIE : 19. 02. 2022 v ⇒ 19. 01. 2023 v

UWAGI DO: 06. 02. 2023 v

DYSKUSJA: 17. 01. 2023 v godz. 16<sup>30</sup>

*[Signature]*  
Zygmunt Wójta

/PROJEKT *[Signature]*  
Elastopca Wójta

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia ..... roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, zmienioną uchwałą Nr .../.../2022 Rady Gminy Lesznów z dnia ... 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
  - 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.
2. Granice planu określono uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, zmienioną uchwałą Nr .../.../2022 Rady Gminy Lesznów z dnia ... 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka

**§ 2.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymogom wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

KIEROWNIK  
Referatu Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego

*[Signature]*  
Ewa Gurtowska

- 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) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) granice strefy sanitarnej cmentarza - 50 m;
  - 3) granice strefy sanitarnej cmentarza - 150 m;
  - 4) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
  - 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 4.

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

## Rozdział 2 Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;
  - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu wynikająca z przepisów odrębnych** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wyznaczoną na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz płytach ażurowych;
  - 5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 6) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
  - 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

- 8) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

### Rozdział 3 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

#### § 6.

1. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MMW-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 produkcji lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P-U**;
  - 6) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZP-US**;
  - 7) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **L**;
  - 8) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZP**;
  - 9) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **C**;
  - 10) teren wód powierzchniowo śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
  - 11) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDR**;
  - 12) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
  - 13) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
  - 14) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**;
  - 15) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KR**;
  - 16) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KOP**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu.

#### § 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
  - 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym **KDR**;
  - 2) 7 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym **KDZ**;
  - 3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym **KDL**;
  - 4) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym **KDD** z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 5) 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi i numerowymi **2KDD** i **3KDD**;
  - 6) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowymi **WS**;
  - 7) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia **DN 300**.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wynikającą z przepisów odrębnych oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu:
  - 1) 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasu oznaczonych symbolem literowym **L**.
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 § 28 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;
  - 3) w pasie technologicznym linii 220 kV jest on nieprzeznaczony na pobyt ludzi oraz jest wybudowany zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

#### § 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 nieprzełotowego 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, KR;
  - 2) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem literowym ZP-US;
  - 3) teren cmentarza oznaczony symbolem literowym C;
  - 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS;
  - 5) 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 zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L 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, U, ZP-US z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
  - 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
  - 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
  - 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji

i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.
  - 7) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) linii 220 kV.
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 symbolami literowymi ZP, ZP-US - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 32.

#### § 11.

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

1. Część terenu zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.
3. Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.
4. 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.
5. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:
  - 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
  - 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
  - 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
  - 4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

#### § 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. 60-65/14, 60-65/15, 60-65/18, 60-65/19, 60-65/20) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze stref, o której mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### § 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

#### § 14.

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

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW, MNW-U, U-MNW, U, P-U, ZP-US:
  - 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 scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

## DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

#### § 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem literowym **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - na terenach o symbolach numerowych i literowych 11 MNW, 15 MNW - zieleń działkowa, ogródki działkowe;
  - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - zieleń urządzone, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - c) w pasie technologicznym napowietrznej linii o elektroenergetycznym napięciu 220 kV
    - budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;
  - d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
  - e) magazynów i składów budowlanych;
  - f) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolu numerowym i literowym 3 MNW, 4 MNW, 9 MNW – 15 %
    - dla pozostałych terenów - 20%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolu numerowym i literowym 3 MNW, 4 MNW, 9 MNW – 75 %
    - dla pozostałych terenów - 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 30 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 wydzieleni działek w celu:
  - a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
  - c) powiększenia działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 16.



Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem literowym **MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - zabudowa usługowa,
  - usługi publiczne,
  - na terenie o symbolu numerowym i literowym 5 MNW-U – składy i magazyny,
  - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - c) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV:
    - budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
  - e) magazynów i składów w tym składów budowlanych,
  - f) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolu numerowym i literowym 1 MNW-U, 2 MNW-U, 6 MNW-U, 8 MNW-U – 20 %,
    - dla pozostałych terenów - 30 %,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolu numerowym i literowym 1 MNW-U, 2 MNW-U, 6 MNW-U, 8 MNW-U – 70 %,
    - dla pozostałych terenów - 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 30 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 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 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:
  - zabudowa usługowa,

- rzemiosło,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - usługi publiczne,
  - składy i magazyny,
  - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - c) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV:
    - budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
  - d) stacji paliw,
  - e) składów budowlanych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 30 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 zabudowy usługowej, rzemiosła, hoteli - 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:
- zabudowa usługowa,
  - rzemiosło,
  - składy, magazyny,
  - usługi publiczne,
  - usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów,
  - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się w 50 m strefie sanitarnej cmentarza: zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;



- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 65%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12 m,
  - f) geometria dachu - dachy 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 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,
- 7) 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 terenów produkcji lub usług oznaczonych symbolem literowym **P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - zabudowa przemysłowa,
  - zabudowa usługowa,
  - rzemiosło,
  - składy, magazyny,
  - usługi komunikacyjne, usługi motoryzacyjne, obsługi samochodów oraz myjni, stacje paliw,
  - wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze,
  - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV:
    - budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolach numerowych i literowych: 1 PU - 70%,
    - dla terenu o symbolu numerowym i literowym 2 PU - 80%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 17,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy 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 usług komunikacyjnych, - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej, przemysłowej 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 lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

### § 20.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem literowym **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - zieleń urządzonej, wiaty, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne
  - obiekty związane z rekreacją i sportem,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - dojścia, dojazdy, utwardzenia;
- 2) zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu,
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0 %,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

### § 21.

Dla terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym **ZP-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, urody, turystyki, kultury, gastronomii,
  - wolnostojące budynki garażowe,
  - zieleń urządzonej, wiaty, altany, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się składowanie mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustalenia pkt 4 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;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- 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.

#### § 22.

Dla terenów lasów oznaczonych symbolem literowym **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - las;
- 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%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 100%;
- 3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

#### § 23.

Dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem literowym **C** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - teren cmentarza,
  - dojścia i dojazdy, zieleni i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) plan dopuszcza lokalizację kaplic oraz innych budynków pomocniczych i budowli związanych z obsługą cmentarza;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10 %,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

#### § 24.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
  - staw na terenie o symbolu numerowym i literowym 5WS,
  - 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;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

#### § 25.

Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem literowym **KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - parkingi,
  - zieleni urządzona;
  - 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**

**§ 26.**

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.

**§ 27.**

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDR	„GP” – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa/ wojewódzka	50 m przy czym w granicach planu 21 m
1 KDZ	„Z” – zbiorcza	powiatowa	zmienna przy czym w granicach planu od 8,0 m do 32 m
2 KDZ	„Z” – zbiorcza	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 4 m do 17 m
1 KDL	„L” – lokalna	gminna	12 m
2 KDL	„L” – lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 6 m do 12 m
3 KDL	„L” – lokalna	gminna	15 m przy czym w granicach planu 12 m
4 KDL	„L” – lokalna	gminna	15 m przy czym w granicach planu od 3 m do 10 m
5 KDL	„L” – lokalna	gminna	15 m przy czym w granicach planu od 4,5 m do 8,5 m
6 KDL	„L” – lokalna	gminna	15 m przy czym w granicach planu od 4 m do 5 m
7KDL	„L” – lokalna	gminna	skos 5 m na 5 m
1 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 12 m do 28 m
2 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 8 m do 12 m
3 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 8 m do 12 m
4 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	12 m
5 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
6 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
7 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	12 m
8 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu 5 m
9 KDD	„D” – dojazdowa	gminna	9 m

<b>10 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 10 m do 11 m
<b>11 KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 10 m do 16 m
<b>1 KR</b>		wewnętrzna	od 12 m do 34 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, 1 KDZ, 2 KDZ, 2 KDL, 6 KDL, 1 KDD, 4 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 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**

#### **§ 28.**

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu z zastrzeżeniem § 15 pkt 2 lit. f, § 16 pkt 2 lit. f, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.
4. Zakazuje się lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem literowym L.

#### **§ 29.**

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.

#### **§ 30.**

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

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;

- 6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych, zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego (w tym położonych poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 8) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm.

### § 31.

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;

### § 32.

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

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

### § 33.

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

### § 34.

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

### § 35.

Na terenie objętym planem tracą moc:

- 1) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo przyjętego uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznów z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 329/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznów z dnia 26 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 28.06.2013 r., poz. 7366);

### § 36.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznów.

### § 37.

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



## UZASADNIENIE

  
Zm. Wójta  
Marcin Jankowski  
Zastępca Wójta

do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznówola z dnia ..... 2022 r. w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola  
dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka

### Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka zmienioną uchwałą Nr .../.../2022 Rady Gminy Lesznówola z dnia .... 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej. Dla terenów wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren produkcji lub usług jako funkcje podstawowe terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola.


#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RI - RIII, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.



- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;  
Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne: nr ew. AZP-60-65/14, AZP-60-65/15, AZP-60-65/18, AZP-60-65/19, AZP-60-65/20 wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;  
W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
- f) walory ekonomiczne przestrzeni;  
Walorami ekonomicznymi miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka jest to, że posiada w części istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, prąd oraz sieć gazową. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.
- g) prawo własności;  
Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał:  
1) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo przyjętego uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznów z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.);  
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 329/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznów z dnia 26 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 28.06.2013 r., poz. 7366);  
Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;  
Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- i) potrzeby interesu publicznego;  
Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miejscowości: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;  
W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest w części istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;  
W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.  
Po podjęciu uchwały Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka zmienioną uchwałą Nr .../.../2022 Rady Gminy Lesznów z dnia .... 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr 171/XV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia
- 

21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 13 grudnia 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 13 wniosków, które częściowo zostały uwzględnione. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2022 r. do 4 sierpnia 2022 r. Dnia 19 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22 sierpnia 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 48 uwag, z których część została uwzględniona.

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

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 12 uwag, które w części zostały uwzględnione.

Projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu dniach od ..... do ..... Dnia ..... odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia ..... każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono ..... uwag, z których .....

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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.

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

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

Miejscowości Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, miasta Tarczyn, przy drodze krajowej Nr 7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, i mieszkaniowej. 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 z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

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

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

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała nie aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 lutego 2001 r.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy.

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

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