

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r.

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) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 844/LXVI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lipca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. stwierdzając, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6907 z dnia 28 czerwca 2022 r.) zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 14 oraz § 23 uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
3. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 2 do uchwały.
4. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2.

Wprowadza się następujące zmiany w treści uchwały:

- 1) **§ 23** otrzymuje brzmienie:

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

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb);
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do 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 jego trwania nie krótszym niż 15 minut;
- 7) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 9) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm.

2) § 14 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce o nr ew. 237/4,
 - zabudowa usługowa na działce o nr ew. 46/4
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
 - 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 z wyłączeniem działki o nr ew. 237/4,
 - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z wyłączeniem działki o nr ew. 237/4,
 - c) składów, w tym składów budowlanych,
 - d) magazynów z wyłączeniem działki o nr ew 46/4,
 - e) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - 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 - 25%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń 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 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 3.

Pozostałe zapisy planu pozostają bez zmian.

§ 4.

Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy końcowe

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.