

Projekt

Z up. Wójta
Marcin Szost
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu łązy**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwałą Nr 650/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 (obszar na zachód od Al. Krakowskiej) zmienioną uchwałą Nr 874/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr 650/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, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznówola na wniosek Wójta Gminy Lesznówola uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu łązy, 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 650/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 (obszar na zachód od Al. Krakowskiej) zmienioną uchwałą 874/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2023 r. zmieniającą uchwałą Nr 650/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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
- 2) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

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.

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 produkcji lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P-U**;
- 7) teren wodociągów – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **IW**;
- 8) teren wód powierzchniowych 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**.

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) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1KDZ;



- 3) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 2KDZ;
- 4) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1KDL, 2KDL, 4KDL;
- 5) od 1,5 m do 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 3KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD;
- 7) 1,5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 6KDD;
- 8) 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 4KDD, 18KDD;
- 9) 3 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem literowym KR;
- 10) 7 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu literowym WS;
- 11) 10 m od osi skanalizowanego odcinka rowu melioracyjnego;
- 12) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1U - 10 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi 1U-MNW, 11MNW;
- 13) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1U-MNW - 10 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 11MNW;
- 14) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1MNW - 8 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi 1U-MNW, 1U;
- 15) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1P-U - 10 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 7U-MNW;
- 16) na terenie o symbolu numerowym i literowym 7U-MNW - 5 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem numerowym i literowym 1P-U;
- 17) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1MNW-U - 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 terenie o symbolu numerowym i literowym 1MNW-U - 12 m od zachodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1MNW - 12 m od zachodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie o symbolu numerowym i literowym 6MNW - 12 m od zachodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem 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 § 27 ust. 4.

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 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. 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.

3. 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.

4. Ustala się, że miejscami publicznymi są:

- 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDR, KDZ, KDL, KDD;
- 2) teren usług edukacji oznaczony symbolem literowym UE;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.

5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych określonych w ust. 4 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:

- 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co 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) na terenach o symbolach literowych: MNW, MNW-U, U-MNW, UE lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach o symbolach literowych i numerowych: 2U, 3U, 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, 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:

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

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

1. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

2. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:

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

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

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

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

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-U, U-MNW, U, P-U:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 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 scalania 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 symbolami numerowymi i literowymi **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW, 12MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- na działkach o nr ewid. 477/11, 584 w obrębie Łązy budynki rekreacji indywidualnej,

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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) 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,

d) magazynów i składów, w tym składów budowlanych;

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 gospodarczych i garażowych - 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:
- na działce o nr ewid. 268/30, obręb Łazy - 650 m²,
 - na pozostałym obszarze - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej - 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.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **9MNW, 10MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW** 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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) 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,
 - d) magazynów i składów, w tym składów budowlanych;
- 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 - 30 %,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - 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, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej - 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.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 18MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- magazyny o powierzchni zabudowy mniejszej niż 500 m²,
- 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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

c) składów, w tym składów budowlanych,

d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m²,

e) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m²;

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:
- na terenach o symbolach numerowych i literowych 5MNW-U i 6MNW-U - 60%,
 - na pozostałych terenach - 45 %,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- na terenach o symbolach numerowych i literowych 5MNW-U i 6MNW-U - 30%,
 - na pozostałych terenach - 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, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałej 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.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW/U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,
- na terenie o symbolu numerowym i literowym 15MNW-U – rzemiosło i usługi stolarstwa o zdolności produkcji do 600 m³ drewna na rok,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- magazyny o powierzchni zabudowy mniejszej niż 500 m²,
- 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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

c) składów, w tym składów budowlanych,

d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m²,

e) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m²;

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 - 25 %,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70 %,
 - 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, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałej 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,
 - magazyny,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
 - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) składów, w tym składów budowlanych,
 - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni Al. Krakowskiej;
- 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 - 50 %,
 - 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 - 12,0 m,
 - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

- c) powiększenia działek sąsiednich,
- d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej, rzemiosła i magazynów - 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.

§ 20. Dla terenów usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **1U, 2U, 3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,
- składy i magazyny,
- na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 U usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe, stacje paliw, myjnie samochodowe,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wolnostojące budynki garażowe,
- wiaty, 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 budynków produkcyjnych;

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 - 60 %,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
 - dla budynków przeznaczonych do wysokiego składowania - 12,0 m,
 - f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleni działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla usług związanych z obsługą komunikacji - minimum 1,8 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - na terenie o symbolu numerowym i literowym 3U dla składów i magazynów odpowiednia ilość miejsc parkingowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części biurowej, administracyjnej i socjalnej z wyłączeniem tych części budynków, które pełnią funkcję magazynowe i składowe,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej, rzemiosła oraz składów i magazynów - 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.

§ 21. Dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem literowymi **UE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym usługi oświaty, sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wolnostojące budynki garażowe,
- wiaty, 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 - 1,5,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60 %,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 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°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;

5) ustalenia pkt 3 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 usług oświaty - minimum 0,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- dla pozostałej 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.

§ 22. Dla terenu produkcji lub usług oznaczonych symbolem literowym **P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,
- usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe, stacje paliw, myjnie samochodowe,
- rzemiosło,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- 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 - 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 - 10 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

- dla budynków przeznaczonych do wysokiego składowania - 14,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 5) ustalenia pkt 3 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 produkcyjnej, składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 23. Dla terenu wodociągów oznaczonego symbolem literowym **IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - ujęcie wody wraz z urządzeniami i zabudową towarzyszącą,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - wiaty, 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 - 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 - 10%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
 - g) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - rowy melioracyjne stanowiący urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
 - 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 z dopuszczeniem budowli określonych w pkt 1 lit. b;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji

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

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

§ 26. 1. Dla terenów dróg ustala się:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	1KDR	„GP” – główna ruchu przyspieszonego	krajowa	50 m, przy czym w granicach planu od 23,1 m do 105,7 m - zgodnie z rysunkiem planu
2.	1KDZ	„Z” – zbiorcza	powiatowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 12,5 m do 19,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
3.	2KDZ	„Z” – zbiorcza	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 8,0 m do 17,1 m - zgodnie z rysunkiem planu
4.	1KDL	„L” – lokalna	gminna	12,0 m, przy czym w granicach planu od 8,0 m do 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
5.	2KDL	„L” – lokalna	gminna	od 12,0 m do 19,5 m - zgodnie z rysunkiem planu
6.	3KDL	„L” – lokalna	gminna	od 9,0 m do 25,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
7.	4KDL	„L” – lokalna	gminna	od 10,7 m do 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
8.	1KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10,0 m do 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu
9.	2KDD	„D” – dojazdowa	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 5,5 m do 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
10.	3KDD	„D” – dojazdowa	gminna	8,0 m

11.	4KDD	„D” – dojazdowa	gminna	5,0 m
12.	5KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 1,9 m do 10,4 m - zgodnie z rysunkiem planu
13.	6KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 8,0 m do 14,1 m - zgodnie z rysunkiem planu
14.	7KDD	„D” – dojazdowa	gminna	12,0 m
15.	8KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 10,0 m do 20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
16.	9KDD	„D” – dojazdowa	gminna	12,0 m
17.	10KDD	„D” – dojazdowa	gminna	6,0 m
18.	11KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 7,0 m do 15,8 m - zgodnie z rysunkiem planu
19.	12KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 10,0 m do 26,6 m - zgodnie z rysunkiem planu
20.	13KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10,0 m
21.	14KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10,0 m
22.	15KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10,0 m
23.	16KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 10,0 m do 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu
24.	17KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 10,0 m do 20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
25.	18KDD	„D” – dojazdowa	gminna	6,0 m
26.	19KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 10,0 m do 13,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
27.	20KDD	„D” – dojazdowa	gminna	10,0 m
28.	21KDD	„D” – dojazdowa	gminna	od 0,0 m do 11,0 m - zgodnie z rysunkiem planu
29.	1KR	wewnętrzna		8,0 m

2. Dopuszcza się na terenach dróg oznaczonych symbolami literowymi: KDR, KDZ, KDL, KDD oraz na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem literowym KR lokalizację zieleni urządzeń, infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 4KDL, 2KDD, 12KDD, 19KDD, 21KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

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

5. 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.

6. 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.

7. 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

§ 27. 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. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorniczych, studni głębinowych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu ochrony środowiska.

4. 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.

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

1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

2) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej $\varnothing 110$ mm.

§ 29. 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;

7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych oraz do innych cieków wodnych (w tym zlokalizowanych 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

§ 32. 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

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

§ 34. Na terenie objętym planem tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Łazy zatwierdzony uchwałą Nr 344/XLII/2006 Rady Gminy

Lesznowola z dnia 31 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 225, poz. 8421 z dn. 07.11.2006 r.);

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy zatwierdzony uchwałą Nr 44/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 96, poz. 3052 z dn. 07.06.2011 r.);
- 3) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy zatwierdzonego uchwałą Nr 502/XXXIX/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5838 z dn. 06.06.2014 r.);
- 4) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Łazy i Wólka Kosowska obszar III zatwierdzonego uchwałą Nr 67/VII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5894 z dn. 03.07.2015 r.);
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy zatwierdzony uchwałą Nr 154/XIV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 12240 z dn. 28.10.2019 r.).

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

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

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radosław Dąbrowski

GLÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Magdalena Sirzykowska

RADCA PRAWNY

Teresa Piekarczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.10.2023 r. do 27.10.2023 r. **wpłynęło osiemnaście uwag, w tym dwie poza terminem. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości, sześć zostało uwzględnionych w części pozostałe zostały nieuwzględnione;**
- 2) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 02.01.2024 r. do 31.01.2024 r. **wpłynęło dziewiętnaście uwag, w tym jedna poza terminem. Cztery uwagi zostały uwzględnione w całości, pozostałe zostały nieuwzględnione;**
- 3) wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radostaw Dąbrowski

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŁAZY (obszar na zachód 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.
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1.	18.10.2023	(...)	Brak zgody na : 1) zakaz zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej; 2) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 70%.	620/20, 620/28	Łazy		1. +			Zabudowa bliźniacza, szeregową i grupową jest niezgodna z polityką gminy. W Studium pbc. – 70%.
2.	18.10.2023	(...)	Brak zgody na : 1) zakaz zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej; 2) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 60%	575/5	Łazy		1. +			Zabudowa bliźniacza, szeregową i grupową jest niezgodna z polityką gminy. W Studium pbc. – 70%.

3.	06.11.20 23	(...)	na 70%. Wnosi o przywrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w obecnym kształcie wynikającym z obowiązującego planu miejscowego.	429/1, 428/1, 427/1.	Łączy						Linia zabudowy wynika z uzgodnień z zarządcą drogi.
4.	15.11.20 23	(...)	Wnoszą o : 1) poprawienie na rysunku projektu granic strefy stanowiska archeologicznego; 2) wyjaśnienie oznaczeń stanowiska archeologicznego.	303/7, 303/9	Łączy						Uzgodnienie z konserwatorem zabytków.
5.	17.10.20 23	(...)	Wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy do 40%.	274/1	Łączy						Zwiększenie zabudowy mieszkaniowej jest niezgodna z polityką gminy.
6.	14.11.20 23	(...)	Wnoszą o: 1) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 60%; 2) zmianę wskaźnika miejsc postojowych dla obsługi lokali usługowych i ograniczenie	437/3	Łączy						Zmniejszenie liczby miejsc postojowych jest niezgodna z polityką gminy. W Studium pbc. – 70%.

						minimalnej liczby do 2 dla usług zdrowia (stomatolog).					W Studium pbc .- 70%.
7.	15.11.20 23	(...)				Wnoszą o: 1) zmianę rozdz. 2 §39 pkt. 3,4 teren zabudowy MNe – maksymalny procent zabudowy – 35%; 2) zmianę powierzchni biologicznie czynnej proporcjonalnie do punktu 3. Na terenie 15 MNW-U wnoszę o: 1) maksymalny procent zabudowy – 60%; 2) minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej – 30%; 3) zdolności produkcyjnej do 600m ³ drewna na rok; 4) maksymalna intensywność zabudowy – 2; 5) ilość kondygnacji – 3 kondygnacje, 6) jedno miejsce parkingowe na	480/13 łazy		1. + 2. +		
8.	15.11.20 23	(...)					476/2 łazy		1. + 2. + 3. + 4. + 5. + 6. +		W Studium pbc .- 70%, co wiąże też powierzchnie zabudowy. Plan miejscowy nie określa ilości kondygnacji. Intensywność zabudowy, miejsca postojowe, wielkość działki, szerokość frontu działki są niezgodne z polityką gminy.

							każde 100m ² usług i 2 miejsca na lokal mieszkalny; 7) minimalną wielkość działki 700m ² z możliwością zlokalizowania budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego; 8) minimalną szerokość frontu działki – 8 m,	7. +				
							Wnoszą o: 1) wpisanie w rozdz. 3 § 14 pkt.1 b) minimalnej szerokości frontu działki – 16 m; 2) w dziale II, rozdz. 1 § 15 pkt.4: a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, b) minimalny udział procentowy pow. biol. czynnej w odniesieniu do pow. działki bud. – 70%,	8. +				
								1. +				Parametry i wskaźniki zabudowy zostały dostosowane do terenów o symbolu 9MNW i 10MNW.
16.11.20 23 (ePUAP)								2a. +				
17.11.20 23 (osobście)								2b. +				
9	(...)						416/2, 741/1, 741/2, 413/3, 413/1 oraz tereny przyległe				Łączy	

			czynnej do 50%; 3) w § 16 pkt 4, lit e określenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11 m; 4) w § 17 określenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na 70% i zmniejszenie wysokości do 11 m; 5) w §18 pkt 4 zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 60% i zmniejszenie powierzchni zabudowy do 35%; 6) w § 19 pkt 4 lit e zmniejszenie wysokości zabudowy do 11 m. oraz wykreślenie w pkt. 7 lit a słów o liczbie miejsc postojowych dla magazynów i ustalenie liczby jak dla zabudowy usługowej;						3. +			liczbę miejsc postojowych dla magazynów. 7. Uwzględniono liczbę miejsc postojowych dla magazynów poza terenem o symbolu 3U
									4. +			
									5. +			
									6. +/-	6. +/-		
									7. +/-	7. +/-		

11	16.11.20 23	(...)	7) w § 20 pkt 4 lit d zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 40% oraz w pkt. 7 lit a wykreślenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla magazynów i określenia ich jak dla zabudowy usługowej.							1. +	Zabudowa wielorodzinna i bliźniacza jest niezgodna z polityką gminy. W Studium pbc. – 70%.
			Wnoszą o: 1) dopuszczenie na terenie 16 MNW-U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej bliźniaczej; 2) zmianę procentu zabudowy na w/w terenie na 50%; 3) zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 30%.							2. +	
			Pozostawienie dotychczasowych warunków zabudowy zgodnie z MPZP Gminy Lesznowola							3. +	
					490	łączy					
					741/6	łączy					
12	16.11.20 23	(...)								+	Zabudowa bliźniacza jest niezgodna z polityką gminy.

13	16.11.20 23	(…)	zatwierdzonych uchwałą Nr 67/VIII/2015 z dn. 09.04.2015 r.tj. – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych.	Na terenach o symbolu 3 U-MNW i 4 U-MNW wnosimy o: 1) ujednoczenie zapisów; 2) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej; 3) dopuszczenie więcej niż jednego budynku na działce.	401/1, 401/2, 401/3, 401/4	łączy	1. + 2. + 3. +	Zabudowa bliźniacza jest niezgodna z polityką gminy.	
14	16.11.20 23	(…)	Wnoszą o: 1) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie domów wolnostojących i bliźniaczych; 2) maksymalny procent zabudowy - 45%; 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%.	Wnoszą o: 1) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie domów wolnostojących i bliźniaczych; 2) maksymalny procent zabudowy - 45%; 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%.	741/5 741/4	łączy	1. + 2. + 3. +	Zabudowa bliźniacza jest niezgodna z polityką gminy. W Studium pbc. – 70%.	
15	17.11.20 23	(…)	Wnosi o: 1) zmianę w §	Wnosi o: 1) zmianę w §	Cały plan	łączy		W Studium pbc. – 70%, co wiąże	

17	13.02.20 24	(...)	zapisów jak dla działek powyżej. Z uwagi na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wnioskują o pozostawienie obecnie obowiązującego mpzp.	399/2, 400/5	łązy	+			Zabudowa bliźniacza oraz więcej niż jeden budynek na jednej działce jest niezgodny z polityką gminy.
18	14.02.20 24	(...)	Z uwagi na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wnioskują o pozostawienie obecnie obowiązującego mpzp.	393/24, 393/25	łązy	+			Zabudowa bliźniacza oraz więcej niż jeden budynek na jednej działce jest niezgodny z polityką gminy.
19	14.02.20 24	(...)	Z uwagi na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wnioskują o pozostawienie obecnie obowiązującego mpzp.	393/26	łązy	+			Zabudowa bliźniacza oraz więcej niż jeden budynek na jednej działce jest niezgodny z polityką gminy.
20	14.02.20 24	(...)	Wnosi o: 1) usunięcie zapisu zakazującego lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej;	451/4, 451/5	łązy	1. +			Zabudowa bliźniacza, szeregowa i grupowa oraz więcej niż jeden budynek na jednej działce jest niezgodny z polityką gminy.

	(e-mail)		<p>maksymalnej powierzchni zabudowy - 45 %;</p> <p>2) wprowadzenie dla wszystkich symboli z § 17 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;</p> <p>3) przeniesienie terenu o symbolu 17MNW i 18 MNW do § 17.</p>						<p>2. +</p> <p>3. +</p>					
28	19.02.2024	(...)	<p>Wnoszą o:</p> <p>1) przywrócenie o zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;</p> <p>2) niewprowadzanie zakazu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;</p> <p>3) niepodwyższanie powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 70 % na terenach MNW i MNW-W.</p>	<p>MNW, MNW-U</p> <p>łączy</p>				<p>1. +</p> <p>2. +</p> <p>3. +</p>				<p>Zabudowa bliźniacza oraz lokalizacja więcej niż jednego budynku na jednej działce jest niezgodna z polityką gminy. W Studium w większości pbc. – 70%.</p>		

29	19.02.20 24	(...)	Zgłasza niezgodność zapisu "zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej" z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	MNW, MNW-U, U-MNW	łączy	+	Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
30	19.02.20 24	(...)	Wnosi o niełączenie zabudowy mieszkaniowej i magazynowej na terenach o symbolu MNW-U, U-MNW.	MNW-U, U-MNW	łączy	+	W obowiązującym mpzp funkcja magazynowa jest dopuszczona.	W obowiązującym mpzp funkcja magazynowa jest dopuszczona.

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radostaw Dąbrowski

GLÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego
Magdalena Piątko

Zup. Wójta

Marcin Szost

Marcin Szost

Pierwszy Zastępca Wójta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu 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.

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radosław Dąbrowski

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Marta Dąbrowska

Z up. Wójta
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radostaw Dąbrowski

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Magdalena Piarczykowska

Z up. Wójta
Marcin Szost
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

Uzasadnienie

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 650/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 (obszar na zachód od Al. Krakowskiej) zmienioną uchwałą Nr 874/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr 650/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. Wprowadzono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, teren produkcji lub usług, teren wodociągów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg jako funkcje podstawowe terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów, 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. 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 przedmiotowym terenie występuje zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-65/1), który jest objęty ochroną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

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 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 Lesznowola dla części obrębu łązy zatwierdzony uchwałą Nr 344/XLII/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 225, poz. 8421 z dn. 07.11.2006 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy zatwierdzony uchwałą Nr 44/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 96, poz. 3052 z dn. 07.06.2011 r.);

3) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy zatwierdzonego uchwałą Nr 502/XXXIX/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5838 z dn. 06.06.2014 r.);

4) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi łązy i Wólka Kosowska obszar III zatwierdzonego uchwałą Nr 67/VII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5894 z dn. 03.07.2015 r.);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu łązy zatwierdzony uchwałą Nr 154/XIV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 12240 z dn. 28.10.2019 r.).

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 650/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 (obszar na zachód od Al. Krakowskiej) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 września 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 11 wniosków, które częściowo zostały uwzględnione.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu dniach od 2 października 2023 r. do 27 października 2023 r. W dnia 24 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 18 listopada 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożonych została 18 uwag, w tym dwie poza terminem. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości, sześć zostało uwzględnionych w części pozostałe zostały nieuwzględnione. Wymagało to ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu dniach od 2 stycznia 2024 r. do 31 stycznia 2024 r. W dnia 17 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 19 lutego 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 złożonych została 19 uwag, , w tym jedna poza terminem. Cztery uwagi zostały uwzględnione w całości, pozostałe zostały nieuwzględnione.

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 poczty, oraz drogą elektroniczną przy pomocy elektronicznej skrzynki podawczej.

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, miast Piaseczna i Tarczyna. 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, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już wykształtowany układ komunikacyjny.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w którym przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Projekt planu miejscowego został sporządzony 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. 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 939/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objętych przedmiotową uchwałą.

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.

Z up. Wójta
Marcin Szost
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radosław Dąbrowski

GLÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Magdalena Pietrzykówna

MAPA POGLĄDOWA

