UCHWAŁA NR 625/L/2022
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu uchwały Nr 686/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I (obszar położony na zachód od ul. Postępu) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lesznowola ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4,

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

3. Granice planu określono uchwałą Nr 686/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I (obszar położony na zachód od ul. Postępu).

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

1) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

5) wymiarowanie (w metrach).

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

1) granica strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;

2) granica strefy kontrolowanej od gazociągu;

3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;

2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – 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) **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;

6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

7) **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 na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;

8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

2. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;

2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U/MN**;

3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U**;

4) tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **UPST**;

5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **ZU**;

6) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDS**;

7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;

8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;

9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;

10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDW**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

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

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

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

1) 16,25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN400;

2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ;

3) 5 m od rowu odwadniającego i wody stojącej;

4) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL;

5) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD od drogi dojazdowej poza obszarem opracowania;

6) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDW.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. 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 usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

§ 9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

3. Zasady zabudowy na działkach budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

1) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, niespełniających 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.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Nakazuje się 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.

2. Zakazuje się 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 zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 32.

§ 11. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN** – jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU** – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach o symbolu MN za wyjątkiem: garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 13. 1. Ustala się zachowanie i utrzymanie drożności istniejących rowów odwadniających.

2. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów odwadniających.

3. Zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami.

4. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 i 6.

5. 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.

6. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi oraz rowami melioracyjnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 59-66/23 i AZP 59-66/24) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w ust.1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDS, KDZ, KDL, KDD.

§ 16. Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, kosze na śmieci, słupki.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się od 0° do 20° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ZU.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. Część terenu zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Część terenu zlokalizowana jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje również umieszczone na nim urządzenia, w tym anteny, reklamy.

§ 21. Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. 1. Ustala się do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDS, KDZ, KDL, KDD i KDW oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

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

§ 24. 1. Ustala się, że można wydzielić na terenach objętych planem nowo realizowane drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach - 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 25. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, U/MN, U, UPST, ZU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, U/MN, U, UPST, ZU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 27. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32;

3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 28. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ40;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości pod warunkiem iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody;

4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 8;

7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;

9) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;

10) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zakazuje się budowy szamb i oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju rowów i zbiorników wodnych.

§ 29. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;

2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;

3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;

4) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 30. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu z zastrzeżeniem § 35 pkt 2 lit. b, § 36 pkt 2 lit c, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;

2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

§ 31. Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32;

3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny;

4) zachowuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia.

§ 32. Zaopatrzenie w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem nisko siarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 33. Gospodarowanie odpadami:

1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;

2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Ustalenia stawek procentowych

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN, 3MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;

b) dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- 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, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;

d) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

e) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60 %;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

h) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

j) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^{o}-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej;

k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;

b) dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- 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, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

b) zakazuje się usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;

e) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

f) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

g) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60;

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60 %;

i) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

j) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

k) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

l) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^{o}-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej;

m) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

n) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

o) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/MN, 9U/MN, 13U/MN** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne:

- 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, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,00;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30 %;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^{o}-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczalne:

- 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, parkingi,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;

c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;

d) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

e) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,00;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30 %;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

h) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

j) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^{o}-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej;

k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 39. Dla terenów zabudowy usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zieleń urządzona;

b) dopuszczalne:

- nieuciążliwa produkcja, wytwórczość, przetwórstwo rolnicze,
- hurtownie, składy, magazyny
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi,
- wolnostojące budynki garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30 %;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 14 metrów;

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 6 metrów;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0^{o} - 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, okładzina metalowa w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.

l) na działce ew. nr 246/2 dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 40. Dla terenów wytwórczości, składów, przemysłu, magazynów, przetwórstwa rolniczego, biur, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1UPST** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- tereny wytwórczości, składów, przemysłu, magazynów, przetwórstwa rolniczego, biur, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa;

- zieleń urządzona,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi,

- wolnostojące budynki garażowe.

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,35;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10 %;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 90 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 30 metrów;

f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów;

g) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0^o - 45^o, dopuszcza się dachy płaskie;

h) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, okładzina metalowa w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości;

j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m^2.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 41. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1ZU, 2ZU, 3ZU** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,

b) dopuszczalne:

- 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) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się;

b) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80 %;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 metry;

f) zakaz zmian ukształtowania terenu w szczególności podwyższania terenu.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się.

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 42. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie dopuszczalne.

3. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowania terenu, kształtowanie nawierzchni ulic i chodników umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym.

4. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu
1KDS	S – droga ekspresowa	od 0,0 m do 7,7 m
2KDS	S – droga ekspresowa	od 73,2 m do 210,9 m
3KDS	S – droga ekspresowa	od 65,1 m do 161,2 m
1KDZ	Z – droga zbiorcza	od 30,7 m do 67,2 m
2KDZ	Z – droga zbiorcza	od 21,9 m do 65,3 m
3KDZ	Z – droga zbiorcza	od 12,9 m do 16,0 m
4KDZ	Z – droga zbiorcza	od 12 m do 12,8 m
1KDL	L – droga lokalna	od 0,0 m do 16,3 m
2KDL	L – droga lokalna	od 6,7 m do 34,0 m
3KDL	L – droga lokalna	od 18,1 do 22,3 m
4KDL	L – droga lokalna	od 2,3 m do 8,7 m
5KDL	L – droga lokalna	od 12,0 m do 20,0 m

6KDL	L – droga lokalna	12,0 m
7KDL	L – droga lokalna	od 16,2 m do 25,3 m
8KDL	L – droga lokalna	od 14,6 m do 20,0 m
9KDL	L – droga lokalna	12,0 m
10KDL	L – droga lokalna	12,0 m
11KDL	L – droga lokalna	od 8,7 m do 14,8 m
1KDD	D – droga dojazdowa	10,0 m
2KDD	D – droga dojazdowa	10,0 m
3KDD	D – droga dojazdowa	10,0 m
4KDD	D – droga dojazdowa	10,0 m
1KDW	Droga wewnętrzna	8,0 m

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

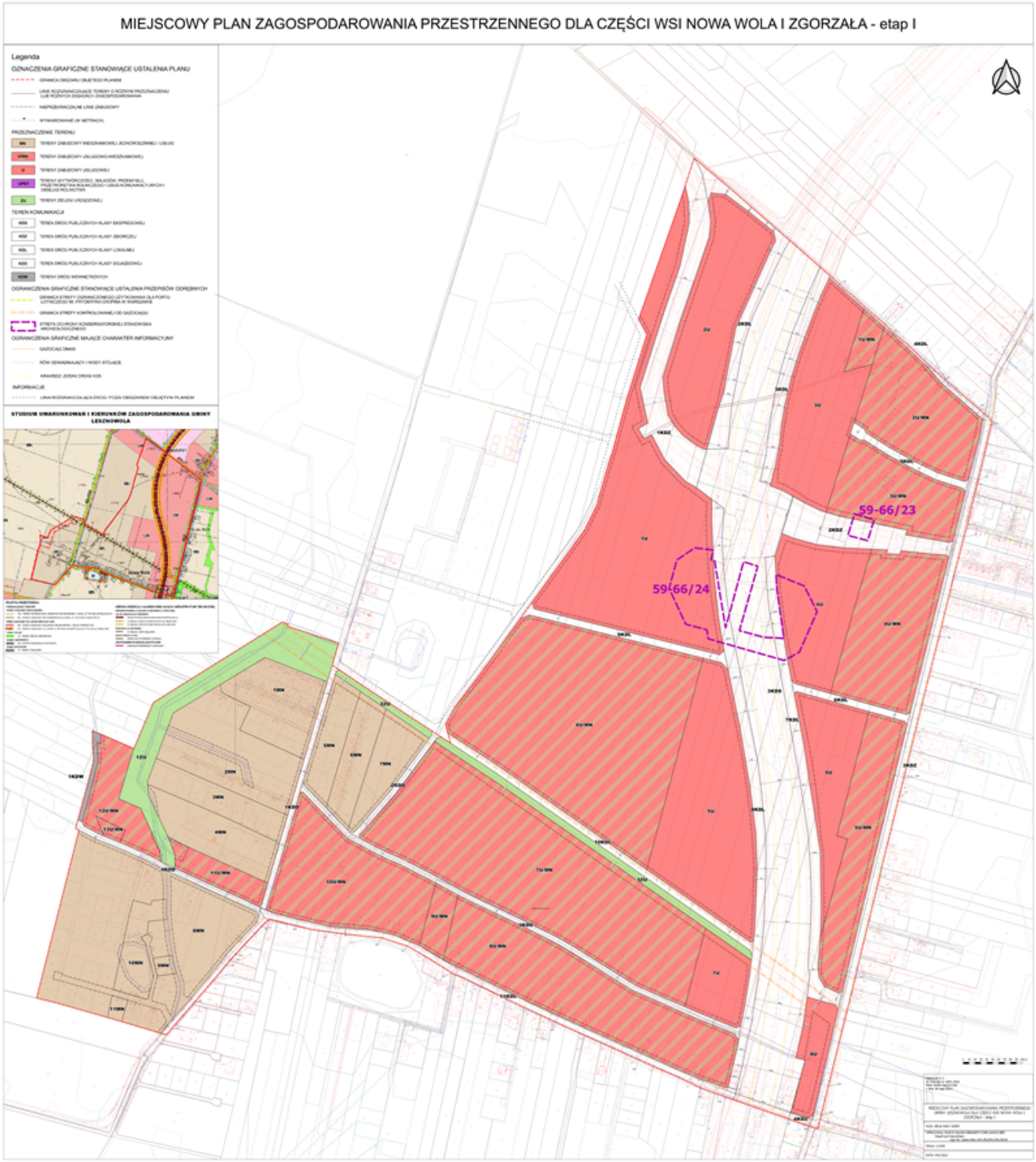
§ 45. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

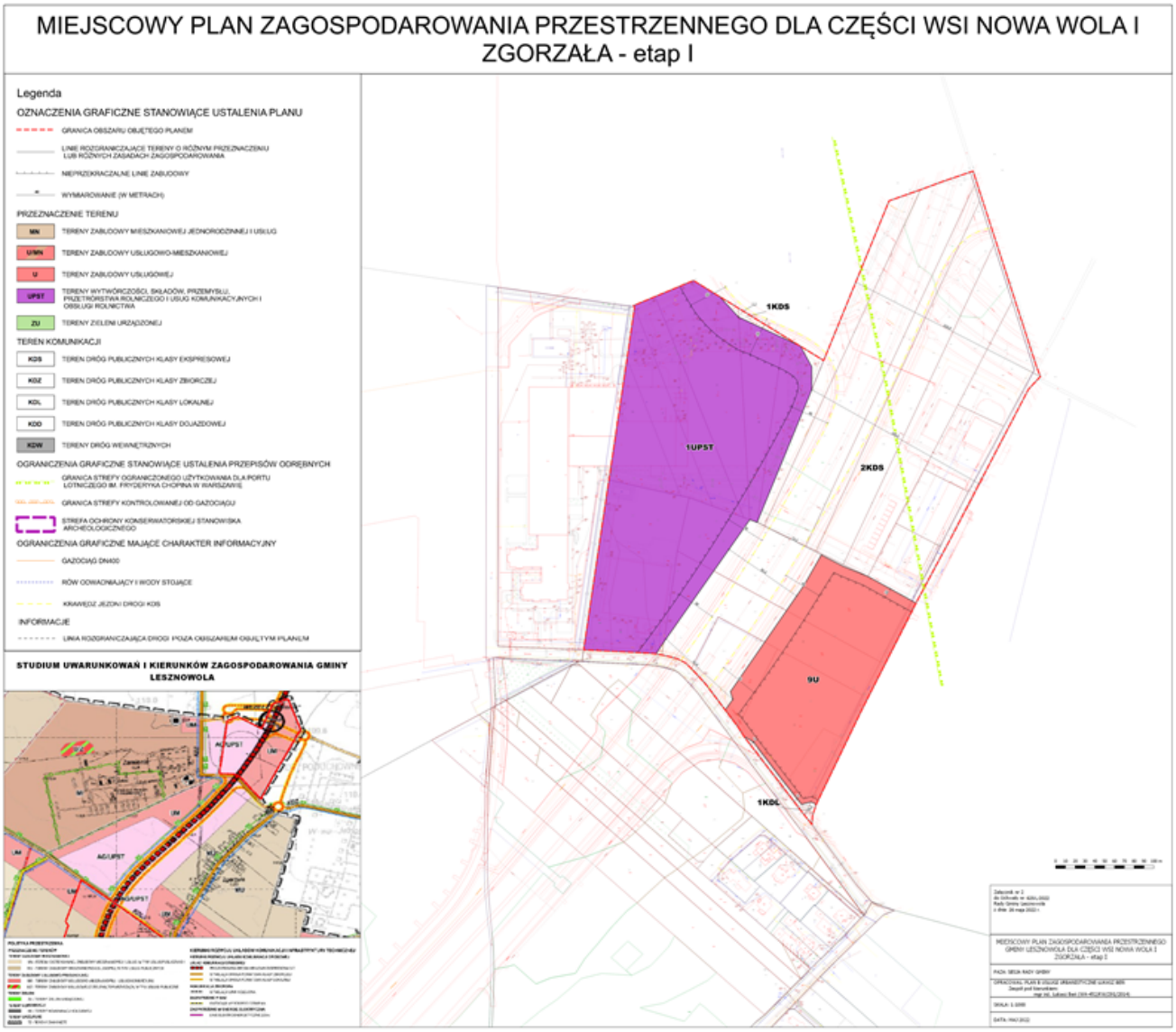
Przewodniczący Rady
Gminy Lesznowola

Bożenna
Maria Korlak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 625/L/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 maja 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 625/L/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 maja 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 625/L/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 maja 2022 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 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. **wpłynęło 115 uwag (51 pism), z których 7 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione.**

2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2022 r. do 25 lutego 2022 r. **wpłynęło 29 uwag (12 pism), z których 7 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione.**

3) **Wykaz nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.**

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH ORAZ CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10	11.
1.	2021-03-01	(…)	1. Wnioskuje o ujednolicenie na całym odcinku ul. Krasickiego poprzez zastosowanie oznaczenia 1KDL, gdyż zmiana kategorii KDZ nie ma podstaw merytorycznych. 2. Wnosi o zastosowanie zakresu tolerancji wielkości nowowydzielanych działek uwzględniając 5% tolerancję.	246/2 Nowa Wola	4KDZ, 11KDL		+		+	1. Wyznaczony teren 4KDZ zgodnie z projektem GDDKiA 2. Brak możliwość wprowadzenia tolerancji
2.	2021-03-04	(…)	2) W aktualnie obowiązującym mpzp obszary MN to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeznaczeniem dopuszczalnym par. 35 pkt b – usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych jako funkcja uzupełniająca W aktualnie wyłożonym projekcie planu symbol MN to tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Proszę o rozpatrzenie tego zapisu i przywrócenie obszarów MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami		MN		+		+	2) Wprowadzone zapisy w planie miejscowym wprowadzają większą swobodę realizacji zabudowy usługowej

			nieuciążliwymi w funkcji uzupełniającej, które stanowią do 30% powierzchni użytkowej zabudowy, na każdej działce budowlanej. 3) W aktualnie obowiązującym planie wysokość na terenach MN 11,0 m dla budynków mieszkalnych i 6,0 dla garaży W wyłożonym planie dopuszczalna wysokość zabudowy na obszarze MN to 12,0.							3) Pozostawiono zwiększoną wysokość zabudowy
5.	2021-04-08	(...)	Wnioskuje o dopuszczenie w obrębie planu o symbolu 2U/MN i 3U/MN przeznaczenia terenu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej. Wnioskuje o wykreślenie z par. 38 pkt 2 lit. c zakazu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.	195/2 Nowa Wola			+		+	Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
6.	2021-04-08	(...)	Zgłaszam następujące uwagi: 1. wysokość budynków pozostawić jak w obowiązującym mpzp z 2018 – 11 m 2. Dostosować wyglądem nowe inwestycje do charakteru okolicy 3. Dachy budynków 20° - 45° – płaskie nie psują ładu przestrzennego 4. Powierzchnia biologicznie czynna dla wszystkich indywidualnych i odkupowanych od dewelopera – 60%; tylko 40% działki może być zabudowana 5. Priorytet – pierwsze zbudowanie infrastruktury, później zgody na budowę – nie rozciągać miejscowości 6. Zaznaczyć na planach tereny zielone – parki, skwery 7. Rada Gminy powinna pracować na rzecz, dobro mieszkańców a nie tylko dla dobra deweloperów	542 Nowa Wola			+		+	Działka poza obszarem planu
7.	2021-04-08	(...)	1. Wnoszę o dokonanie zapisu w mpzp aby był bezwzględnie przestrzegany przez deweloperów. Deweloperzy nie zachowują	542 Nowa Wola			+		+	Działka poza obszarem planu

			% pbc. 2. Wnoszę aby mpzp nie był zmieniany częściej niż raz na 10 lat.							
8.	2021-04-09	(…)	W związku z wyłożeniem zgłaszam następujące uwagi: 1a. dopuszczenie do terenów zieleni urządzonej możliwości stawiania wiat, które nie podlegają ścisłej definicji prawa budowalnego może prowadzić do nadużyć (i nie stosowania się do nadrzędnej, wyłącznie rekreacyjnej funkcji budowli). 1b. zmniejszenie pbc z 90% do 80% jest bezzasadna i sprzeczna z dbałością o zachowanie jak największej powierzchni zielonej, szczególnie tak istotnej w obszarze nieruchomości 109 oraz 110, których nieutwardzony teren zielony stanowił od lat naturalną nieckę zapewniająca swobodny przepływ wód opadowych i roztopowy w kierunku rowu melioracyjnego, dzięki czemu zapewniał konieczne odprowadzenie tychże wód z licznych nieruchomości położonych wzdłuż ul. Plonowej 1c. wprowadzenie definicji „działka budowlana” w kontekście ZP sugeruje możliwość zabudowy kubaturowej, podczas gdy na terenie ZP powinien obowiązywać bezwzględnie jasno sprecyzowany zakaz zabudowy z wyłącznym dopuszczeniem użytkowania i zagospodarowania rekreacyjnego i/lub sportowego 1d. wskazanie nieruchomości to obecnie w granicach projektowanego obszaru jedynie działki o znacznej powierzchni inwestycyjnej z funkcją zieleni urządzonej, które zgodnie ze strategicznym zrównoważonym rozwojem gminy mogłoby w przyszłości służyć mieszkańcom jako strefy publiczne – po wcześniejszym częściowym wykupie bądź dzierżawie przez gminę.	120/7 118/7 109 110	ZP		+		+	1a. Na terenach ZU dopuszczono możliwość realizacji wiat, wszelka zabudowa na terenie ZU nie może przekraczać 3m wysokości. 1b. Zmniejszenie pbc wynika z wprowadzenia na tym terenie dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów 1c. Brak możliwości zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 1d. Wskazane terenu ZU ma na celu zachowanie na tym terenie zieleni służącej okolicznej zabudowie i mieszkańcom 1e. Wskazane terenu ZU ma na celu zachowanie na tym terenie zieleni służącej okolicznej zabudowie i

			1e. proponowana zmiana zapisów dot. ZP zagraża zachowaniu podstawowego przeznaczenia zdefiniowanego w obecnie obowiązującym mpzp tj. parków i/lub alei z zaplanowanymi funkcji rekreacyjnymi 2ai. Z uwagi na dotychczasowe podtopienia nieruchomości plan zagospodarowania powinien szczegółowo definiować sposoby zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki objętej działaniem inwestycyjnym, np. instalację drenażu terenu dla nadmiaru wód opadowych i wód roztopowych, zapewnienie zbiorników „małej retencji" itp. 2aii. Plan zagospodarowania powinien zawierać wyraźny zapis o zakazie zmian ukształtowania terenu, a w szczególności jego podwyższania, gdyż przepisy Prawo wodne oraz Kodeks cywilny, które pośrednio regulują te kwestie, dają podstawę jedynie do dochodzenia roszczeń i wyznaczenia sankcji w momencie, gdy na nieruchomościach sąsiednich wystąpią niekorzystne skutki. 2bi. Na terenach MN minimalna szerokość frontu działki powinna zostać zwiększona do 20m. 2bii. Na terenach MN powinien zostać wprowadzony wyraźny zakaz zabudowy szeregowej zmniejszający gęstość zabudowy.							mieszkańcom 2ai. Wprowadzenie zapisu będzie powtórzeniem zapisów ustaw 2aii. Przepisy prawa to regulują 2bi. Pozostawiono szerokość 16 m. 2bii. Nie uwzględniono w zakresie jakim nie występuje zabudowa z więcej niż jednym budynkiem na działce oraz z rozpoczętym procesem inwestycyjnym.
9.	2021-04-09	(…)	Tak jak uwagi poz. 8	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
10.	2021-04-09	(…)	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi: Do paragrafu 36 punkt 1 o przeznaczeniu podstawowym: Zabudowa jednorodzinna w związku z paragrafem 36 punkt 2a, 2d ograniczyć zabudowę do maksymalnie	80/5			+		+	Nie uwzględniono w zakresie jakim nie występuje zabudowa z więcej niż jednym budynkiem na działce oraz z rozpoczętym procesem inwestycyjnym.

			jednego budynku mieszkalnego oraz zakaz nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej. Wnioskuje o przeznaczenie podstawowe jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie domów wolnostojących i bliźniaczych.							
11.	2021-04-09	(...)	1. Jako właściciel działki o numerze 201/2 położonej w miejscowości Nowa Wola wnoszę o zmianę zapisów do planu. Działka 201/2 w planach zagospodarowania przestrzennego została oznaczona symbolem 4U/MN. W propozycji zawartej w opisie do planu zawarte są następujące zapisy: W dziale II- Ustalenia szczegółowe; Rozdział 13- Ustalenia szczegółowe terenu funkcyjnego §38 Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkalnej oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN ustala się: 1) Przeznaczenie : a) Podstawowe: -zabudowa usługowa w tym usługi publiczna -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca Proszę o dopuszczenie zapisu w §38 pkt 1) w wierszu drugim Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza lub zabudowa szeregowa 2. W § 38 pkt2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Pkt a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu. Wnosimy o zmienię zapisów zawartych pkt a) na	201/2			+		+	Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny 2. Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces

			następujące: Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub budynku mieszkalnego bliźniaczego lub budynku o zabudowie szeregowej. Proszę o wykreślenie w §38 pkt 2) ppkt c- zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej. Przypominam, że poprzedni plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu przewidywał zabudowę mieszkaniową wolnostojącą jednorodzinną i bliźniaczą Po przeciwnej stronie ulicy Postępu w Nowej Woli, od której działka 201/2 znajduje się oddalona około 50m znajduje się nowa zabudowa bliźniacza i szeregowa. Zabudowa szeregowa znajduje się również przy ul. Raszyńskiej w Nowej Woli w planie oznaczona 1U/MN- odrębnie wydzieloną w opisie do planu. Z tego wynika że plan zagospodarowania przestrzennego może uwzględniać moją prośbę. Przyjęcie propozycji obecnych zapisów jest niekorzystne dla właścicieli gruntów. Proszę informację kiedy temat będzie omawiany na Komisji Rady Gminy wraz z wydziałem prowadzącym merytorycznie sprawę.							inwestycyjny
12.	2021-04-09	(…)	Wnoszę o objęcie terenu określonego w projekcie planu jako 2U/MN, zapisami jak dla jednostko urbanistycznej MN. Przedmiotowy teren stanowi wyłącznie zabudowę mieszkaniową o małej intensywności i zasadne byłoby pozostawienie zapisów uniemożliwiających intensywną zabudowę, a tym samym dużych i uciążliwych dla mieszkańców obiektów usługowych.		2U/MN		+		+	Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny

13.	2021-04-09	(...)	1. Wyłożony plan nie uwzględnia ul Nadarzyńskiej w miejscowości Nowa Wola numer ewidencyjny ul. Nadarzyńskiej 160/2, która stanowi drogę dojazdową do wielu posesji z tego obszaru, oraz będzie stanowić drogę dla kolejnych nieruchomości m.in. działek o numerze 185. Z sąsiednich podziałów geodezyjnych wytyczono poszerzenia pod drogę ul. Nadarzyńską. Wnoszę o uwzględnienie ul. Nadarzyńskiej w mpzp z uwagi na powstanie drogi oznaczonej 5KDL 2. Wnoszę o wprowadzenie zapisu umożliwiającego zabudowę części działki nr 185 pomimo niespełnienia założonego normatywu powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej.	185				+		+	1. Plan miejscowy nie likwiduje ul. Nadarzyńskiej, zmieniony układ dróg wynika z faktu zmiany organizacji ruchu wynikłej z realizacji drogi ekspresowej S7. Ulica Nadarzyńska pozostanie w terenie jednak jej ranga zostanie zmniejszona do ulicy osiedlowej 2. Zabudowa działki możliwa jest przy spełnieniu parametrów zabudowy i zagospodarowania działki, zapisy dotyczące powierzchni nowowydzielanej działki obowiązuje w przypadku podziału działki na nowe działki budowlane
14.	2021-04-12	(...)	1. W par. 41 pkt 1b wnoszę o wykreślenie możliwości budowy wiat oraz o doprecyzowanie rodzaju obiektów i urządzeń sportowych jako niekubaturowe obiekty i urządzenia sportowe, usunięcie dopuszczalnego przeznaczenia jako „parkingi" i utwardzenia 2. W par. 41 pkt 2c – zmienić treść „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej" na „w odniesieniu do powierzchni działki". 3. W par. pkt 2c zmienić udział powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 90% (tak jak w obowiązującym mpzp)	110 109	1ZU			+		+	1. Wszelka zabudowa na terenie ZU nie może przekraczać 3 m wysokości. 2. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalny udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej odnoszony jest do powierzchni działki budowlanej" 3. Zmniejszenie pbc wynika z wprowadzenia na tym terenie dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów
15.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
16.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 8	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
17.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
18.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w

19.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
20.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
21.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
22.	2021-04-12	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	j/w
23.	2021-04-14	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	80/5			+		+	j/w
24.	2021-04-14	(...)	Tak jak uwagi poz. 10	80/5			+		+	j/w
II wyłożenie										
25.	2022-02-16	(...)	Tak jak uwagi poz. 8	120/7, 118/7, 109, 110			+		+	Tak jak uwagi poz. 8
26.	2022-02-21	(...)	Zgłaszam następujące uwagi: 1. W § 41 pkt 1b w ustaleniach dotyczących terenów zieleni urządzonej ZU) wnoszę o wykreślenie możliwości budowy wiat oraz usunięcie dopuszczalnego przeznaczenia jako „parkingi" i utwardzenia i Przywrócenie dotychczas obowiązującego zapisu: przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje, przeznaczenie dopuszczone – rozwój funkcji z zakresu kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych. 2. W § 41pkt 2c zmienić treść „w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej" na „w odniesieniu do powierzchni działki" 3. W § 41pkt 2c – przywrócić dotychczasowy udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 90% 4. W § 41- w ustaleniach dla terenu 1ZU należy wprowadzić bezwzględny zakaz podnoszenia terenu 5. § 10 ust. 1 powinien zawierać wyraźny, jednoznaczny zapis o zakazie zmian ukształtowania terenu, a w szczególności jego podwyższania. 6. Przywrócić zapisy dotyczące ochrony zieleni z dotychczas obowiązującego planu tj. w § 18 W zakresie ochrony przyrody ustala się: 1) zakaz wycinania lub				+		+	1. Wiaty, parkingi i utwardzenia uzupełniają przeznaczenia podstawowe jako zieleń urządzona. W projekcie planu miejscowego określono przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, przeznaczenie dopuszczone: wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne. 2. Zgodnie z aktualnymi przepisami prawa określenie pbc odnosi się do powierzchni działki budowlanej. 3. Zmniejszenie pbc wynika z wprowadzenia na tym terenie dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów 4. Przepisy prawa to regulują oraz wprowadzony zapis § 10. 5. Zakaz zmiany ukształtowania terenu spowodowałby całkowity zakaz zabudowy i zagospodarowania

			niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich 7 skupisk, obsadzeń dróg oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów i dróg, a także zadrzewień przy rowach melioracyjnych; 2) na terenach oznaczonych symbolem UPST i U nakaz otoczenia poszczególnych działek inwestycyjnych zielenią wysoką, z wyjątkiem terenu 33UPST; 7. wprowadzić zakaz zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i grupowym na wszystkich terenach MU 8. wprowadzić zapis w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej o zakazie stosowania płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów stabilizujących 9. dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MN polegającego na trwałej zabudowie dotychczas terenów biologicznie czynnych należy wprowadzić zapis nakazujący zapewnienie systemu retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych. 10. Wprowadzić zapis dot. docelowego wybudowania/rozbudowy gminnej sieci kanalizacji deszczowej w zakresie odprowadzania rozbudowy gminnej sieci kanalizacji deszczowej 11. W odniesieniu do terenu MU oraz U/MN dot. obiektów sportu i rekreacji wprowadzić zapis „z wykluczeniem stadionów sportowych, obiektów sportów motorowych i innych generujących hałas przekraczający poziom dopuszczalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” 12. Wprowadzić zapis dot. maksymalnej powierzchni składów i magazynów np.						terenu objętego planem. Realizacja jakiegokolwiek obiektu budowlanego związana jest z tymczasową zmiana ukształtowania terenu. 6. Zapis par. 10 pkt 1 Nakazuje się 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. 7. Wprowadzono zakaz z wyjątkiem terenów zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczy istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny 8. Nie wprowadzono definicji powierzchni biologicznie czynnej 9. Regulują to przepisy prawa oraz par. 13 i 28 10. Par. 28 reguluje odprowadzenie wody opadowej, zapisy nie ograniczają odprowadzenie wody opadowej do kanalizacji deszczowej 11. Ograniczenia związane z hałasem określają przepisy oraz ustalenia par. 11

			do 2000m2 aby uniemożliwić powstanie hal typu Panattoni, które znacząco obciążający okoliczną lokalną infrastrukturą drogową. 13. w § 41 zmienić przeznaczenie terenu UPST tj. przemysł, przetwórstwo rolnicze) na nieuciążliwe tereny usługowe lub tereny sportu i rekreacji 14. w odniesieniu do terenu MU oraz U/MN zmienić wielkości frontu działki z szerokości 16m na 20m.								12. Par. 8 Zakazuje lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m^2 na całym obszarze objętym planem. 13. Tereny UPST wyznaczone zgodnie ze Studium 14. Przy założonych wielkościach działek założono min. 16 m szerokości frontu. Określono minimalne szerokości, dopiero przy podziale geodeta będzie określał szerokość optymalną.
27.	2022-02-22	(...)	Zgłaszam następujące uwagi: poprawienie nieprzekraczalnych linii zabudowy maksymalnie 10 m od granicy mojej działki (ok. 30 m od trasy S7)	240/1 Zgorzała			+		+	Wyznaczone linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami uzgodnienia z GDDKiA.
28..	2022-02-22	(...)	Wnoszę o pozostawienie obecnie obowiązujących postanowień mpzp dla działek nr 164 obręb Nowa Wola w związku z rozpoczętą procedura pozwolenia na budowę.	164 Nowa Wola			+		+	Wg informacji z GUNB wniosek o pozwolenie na budowę wycofany przez inwestora
29.	2022-02-23	(...)	Wnoszę o 1. o zmianę przeznaczenia z U na U/MN działek 191/11-191/16 2. o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy tych działek z określonego 1,2 na współczynnika 2,0				+		+	1. Wzdłuż drogi ekspresowej nie prowadzano zabudowy mieszkaniowej. 2. Pozostawiono intensywność zabudowy na niezmienionym poziomie
30.	2022-03-15	(...)	Wnosimy uwagi na projektu mpzp: 1.Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej 2KDS z 40m na 20 m na rysunku planu. Zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych odległość ta powinna wynosić co najmniej 40m poza	87	33UPST, 9U		+		+	1. Odległość od krawędzi jezdni zgodnie z uzgodnieniem z GDDKiA

			terenem zabudowy lub 20m w terenie zabudowy. Tereny 33UPST i 9U znajdują się w terenie zabudowy, działka 87 bezpośrednio graniczy z intensywną zabudową biurowo-magazynową obiektów spółki ACTION oraz POMMIER. Aktualne rozwiązanie planistyczne stoi w kolizji z unormowaniem ustawowym. 2.W par. 39 pkt 2 lit. k odnośnie minimalnej liczby miejsc parkingowych – wnioskujemy pozostawić zapisy tak jak w obowiązującym planie tzn. 25 mp/1000m2 powierzchni użytkowej dla usług, a dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy: - min. 25 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych” 3.W par. 40 pkt 2 lit. j odnośnie minimalnej liczby miejsc parkingowych – wnioskujemy pozostawić zapisy tak jak w obowiązującym planie tzn. 25 mp/1000m2 powierzchni użytkowej dla usług, a dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy: - min. 25 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych”							2. Wprowadzono parametry zgodnie ze studium 3. Wprowadzono parametry zgodnie ze studium
31.	2022-03-15	(…)	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy biurowej na działkach nr 191/11 oraz 191/16 obręb Nowa Wola. Utrzymuje wnioski z dnia 21.02.2022: - o zmianę przeznaczenia z U na U/MN działek 191/11-191/16 - o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy tych działek z określonego 1,2 na współczynnika 2,0	191/11 oraz 191/16	4U, 5U		+		+	Na terenie działek występuje przeznaczenie U – usługi bez określenia zakresu Tak jak uwaga 29
32.	2022-03-10	(…)	Zwracam się z prośbą o nie przekształcanie mojej działki 554/1, 554/8 i części 554/3 z usługowo-mieszkaniowej na usługową. Działka posiada 4 współwłaścicieli.	554/1, 554/8 i części 554/3	3U/MN, 6U		+		+	Działka 554/1 znajduje się na terenie 3U/MN, cześć 554/3 znajduje się na 6U. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przeznaczenie U.
33.	2022-03-10	(…)	Zwracam się z prośbą o przekształcenie mojej działki	554/1, 554/8 i części 554/3	3U/MN, 6U		+		+	Działka 554/1 znajduje się na

			o nr 554/1, 554/8 i części 554/3. Obecnie działka ma status usługowej, pomimo że przed wybudowaniem drogi ekspresowej była ona usługowo-mieszkaniowa.							terenie 3U/MN, cześć 554/3 znajduje się na 6U. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przeznaczenie U.
34.	2022-03-16	(...)	W związku z tym, że projektowana droga 5KDL została zmieniona na nieprzelotową. Wnoszę o zmniejszenie parametrów drogi do 8 lub max 10 m szerokości oraz zmniejszenie zawrotki do parametrów 12,5 x 12,5.	195/2			+		+	Zgodnie z przyjmowanymi parametrami dróg publicznych drogę lokalną projektujemy o wymiarach min. 12m. szerokości. Zawrotki na drogach lokalnych z uwagi na parametry projektujemy o wymiarach 20mx20m
35.	2022-03-16	(...)	Wnoszę o dopuszczenie na terenu 2U/MN, 3U/MN zabudowy bliźniaczej. Taka zabudowa istnieje w najbliższym sąsiedztwie.	195/2			+		+	Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
36.	2022-03-16	(...)	Wnoszę o dopuszczenie na terenie 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN zabudowy bliźniaczej i szeregowej, aby móc w sposób jak najbardziej korzystny zagospodarować swoją nieruchomość.	201/1, 201/2			+		+	Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
37.	2022-03-16	(...)	Wnoszę o zmniejszenie parametrów drogi 5KDL do 8-10 m szer. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem była poprzednia koncepcja łącząca ul. Postępu z drogą serwisową.	201/1, 201/2			+		+	Zgodnie z przyjmowanymi parametrami dróg publicznych drogę lokalną projektujemy o wymiarach min. 12m. szerokości.
39.	2022-03-16	(...)	W związku z tym, że projektowana droga 5KDL została zmieniona na nieprzelotową. Wnoszę o zmniejszenie parametrów drogi do 8 lub 10 m szerokości oraz zmniejszenie zawrotki do parametrów 12,5 x 12,5.	189			+		+	Zgodnie z przyjmowanymi parametrami dróg publicznych drogę lokalną projektujemy o wymiarach min. 12m. szerokości. Zawrotki na drogach lokalnych z uwagi na parametry projektujemy o wymiarach 20mx20m

40.	2022-03-17	(...)	Wnioskuje o zorganizowanie rekreacyjnego terenu zielonego pomiędzy ul. Raszyńską, Postępu, trasą S7 i łącznikiem tej trasy z ul. Postępu w związku z szybko postępującym wzrostem liczny ludności brakuje parku, który mógłby służyć okolicznym mieszkańcom.		3U		+		+	Na terenach usług dopuszcza się możliwość realizacji zieleni urządzonej

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 625/L/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygniecie 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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola Zgorzała etap I przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
   - budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.
2) Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.
3) Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone
do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 625/L/2022
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 maja 2022 r.
Zalacznik5.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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I

Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu uchwały Nr 686/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I (obszar położony na zachód od ul. Postępu). Celem uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie korekty przebiegu drogi ekspresowej S7.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów z ograniczeniami w realizacji zabudowy oraz terenów z zakazem zabudowy kubaturowej. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy w sposób, aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny usługowo-mieszkaniowe, tereny usługowe, tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, tereny zieleni urządzonej co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa: mieszkaniowa, usługowo-mieszkaniowa, usługowa, tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego

i usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Nowa Wola i Zgorzała znajdującej się na zachód od ul. Postępu, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R I-III, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w poprzedniej procedurze planistycznej.

Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 59-66/23 i AZP 59-66/24) w formie stref ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze objętym planem poza stanowiskami o których mowa powyżej nie znajduje się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

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 ze szczególnymi potrzebami. W planie została wyznaczona strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400. Na terenie strefy kontrolowanej obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Walorami ekonomicznymi miejscowości Nowa Wola i Zgorzała jest to, że w większości 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, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap I zatwierdzony uchwałą Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 marca 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 7368 z dnia 28.06.2013 r.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja lokalnego układu komunikacyjnego pozostała bez zmian, niewielkiej zmianie uległ teren zajęty pod drogę ekspresową oraz zmiana organizacji ruchu wynikła z realizacji drogi ekspresowej.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem nie znajdują się tereny zamknięte związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic, bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miejscowości Nowa Wola i Zgorzała na zachód od ul. Postępu polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest w większości 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 określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 686/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I (obszar położony na zachód od ul. Postępu) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 5 lutego 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 7 wniosków.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. Dnia 25 lutego 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 9 kwietnia 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 115 uwag (51 pism), z których 7 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione.

Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego nastąpiło w dniach od 24 stycznia 2022 r. do 25 lutego 2022 r. Dnia 15 lutego 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 16 marca 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do wyłożonego ponownie projektu planu złożono 29 uwag (12 pism), z których 7 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub 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 za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@lesznowola.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Miejscowość Nowa Wola i Zgorzała położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, przy planowanej drodze krajowej S-7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej. Miejscowość posiada 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 z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz transport autobusowy.

Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określne w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 332/XXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 marca 2013 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap I, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.