UCHWAŁA NR 112/VIII/2024
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska

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. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 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 w związku z uchwałą Nr 651/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska (obszar pomiędzy: Al. Krakowską, ul. Rejonową, ul. Prostą oraz północną granicą obrębów Mroków i Kolonia Mrokowska), stwierdzając że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska 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 651/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska (obszar pomiędzy: Al. Krakowską, ul. Rejonową, ul. Prostą oraz północną granicą obrębów Mroków i Kolonia Mrokowska).

§ 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnemu udziałowi powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) 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 wysokość 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;

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

9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu wynikająca z przepisów odrębnych;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

6) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;

7) przeznaczenie terenów.

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

1) granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m;

2) granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m;

3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

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

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

2) **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) **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;

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;

9) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

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

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U**;

3) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U-MNW**;

4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;

5) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UR**;

6) teren cmentarza czynnego - oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **CC**;

7) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZP**;

8) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **L**;

9) teren wód powierzchniowo śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;

10) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KOP**;

11) teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDR**;

12) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;

13) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;

14) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**;

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 literowym KDZ;

3) 1 m i 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDL – zgodnie z rysunkiem planu;

4) 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1KDD – zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 2KDD, 3KDD;

6) 7 m i 20 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowymi WS – zgodnie z rysunkiem planu;

7) 15 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.

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

1) 12 m od północnej i wschodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie o symbolu numerowym i literowym 3MNW – 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;

§ 8. Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:

1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:

a) 6 m do 6 działek,

b) 8 m powyżej 6 działek;

2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się na ich końcu realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a także realizowanej nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,

c) powstały niezależnie od ustaleń planu;

2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Ustala się, że miejscami publicznymi są:

1) tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: KDR, KDZ, KDL, KDD;

2) tereny parkingów oznaczone symbolami literowym KOP;

3) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem literowym CC;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS;

5) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem literowym UR.

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 za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na całym obszarze planu za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L: 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) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii

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

6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów:

1) oznaczonych symbolem literowym MNW - jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) oznaczonych symbolami literowymi MNW-U, U-MMW – jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZP - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 31.

§ 11. Zasady Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-65/49, AZP 61-65/50, AZP 60-65/13) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

2) na obszarze stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

1. Część terenu zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach stref sanitarnych cmentarza (50 m i 150 m), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Cześć terenów zlokalizowana jest w strefach kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:

1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;

2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;

4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

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

1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

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

1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW, MNW-U, U-MNW, U:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60^o do 120^o;

2) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

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

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

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

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

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m^2,

d) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m^2,

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

f) magazynów i składów w tym składów budowlanych;

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

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

- dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- rzemiosło,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi publiczne,

- składy i magazyny towarzyszące zabudowie usługowej oraz rzemiosłu,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

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

d) stacji paliw,

e) składów budowlanych;

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

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 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 oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

- dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,

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

§ 18. Dla terenów usług oznaczonych symbolem numerowym i literowym **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- rzemiosło,

- składy, magazyny,

- na terenie o symbolu 6U usługi komunikacyjne, w tym usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów,

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych;

3) w 50 m strefie sanitarnej cmentarza zakazuje się: zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- na terenie o symbolu literowym 4U - 20%,

- na pozostałym terenie - 60%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie o symbolu literowym 4U - 75%,

- na pozostałym terenie - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

- dla biur oraz usług komunikacyjnych - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury, sportu, rekreacji i gastronomii,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze,

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej plebanii;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 15,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

- dla zabudowy usługowej - co najmniej 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- teren cmentarza,

- kaplice oraz inne budynki pomocnicze i obiekty budowlane związanych z obsługą cmentarza,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się lokalizację kaplic oraz innych budynków pomocniczych i obiektów budowlanych związanych z obsługą cmentarza nie wyższych niż 5,0

m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20 %,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

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

5) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń urządzona, wiaty, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty związane z rekreacja i sportem,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zakazuję się składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0 %,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

§ 22. Dla terenów lasów oznaczonych symbolem literowym **L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- las;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 100%;

3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 23. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem literowymi i literowym **WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Struga Zawadzka, na terenach o symbolach numerowych i literowych: 1WS, 2WS, 3WS,

- rów melioracyjny stanowiący urządzenia melioracji wodnych na terenie o symbolu numerowym i literowym 4WS,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- mosty,

- kładki,

- przejścia i przejazdy;

2) nakazuje się utrzymanie rzeki i rowu melioracyjnego w istniejącym przebiegu;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rzeki i rowu melioracyjnego z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit b;

4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejącej rzeki oraz rowu melioracyjnego.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- parkingi,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

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

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 3,0 m.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 25. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolem literowym **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:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDR	„GP" – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa/ wojewódzka	50 m przy czym w granicach planu od 43,1m - 50 m - zgodnie z rysunkiem planu
1 KDZ	„Z" – zbiorcza	powiatową	zmienna przy czym w granicach planu od 5,8 m do 7,8 m - zgodnie z rysunkiem planu
1 KDL	„L" – lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 5,4 m do 20 m - zgodnie z rysunkiem planu
1 KDD	„D" – dojazdowa	gminna	10 m
2 KDD	„D" – dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 5 m do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu
3 KDD	„D" – dojazdowa	gminna	10 m

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

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

4. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolem numerowym i literowym 1 KDR, 1 KDZ, 1 KDL, 2KDD, 3KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

6. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (w szczególności chodników i przejść przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodne z przepisami odrębnymi.

7. W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc 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 inżynieryjnych: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, 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.

5. Zakazuje się lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem literowym L.

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

1) ustala się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakazuje się ujęć własnych w granicy strefy sanitarnej cmentarza 150 m;

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

4) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø110 mm.

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

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarne, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb);

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

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

5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;

6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych, zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 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 rowu melioracyjnego, rzeki Struga Zawadzka oraz innych cieków wodnych (w tym położonych poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

8) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;

10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;

11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 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 cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 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 Lesznowola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska,

Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza przyjętego uchwałą Nr 223/XVIII/2012 z dnia 09.08.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6916 z dnia 17.10.2012 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków przyjętego uchwałą Nr 190/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15.12.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2377 z dnia 11.03.2016 r.

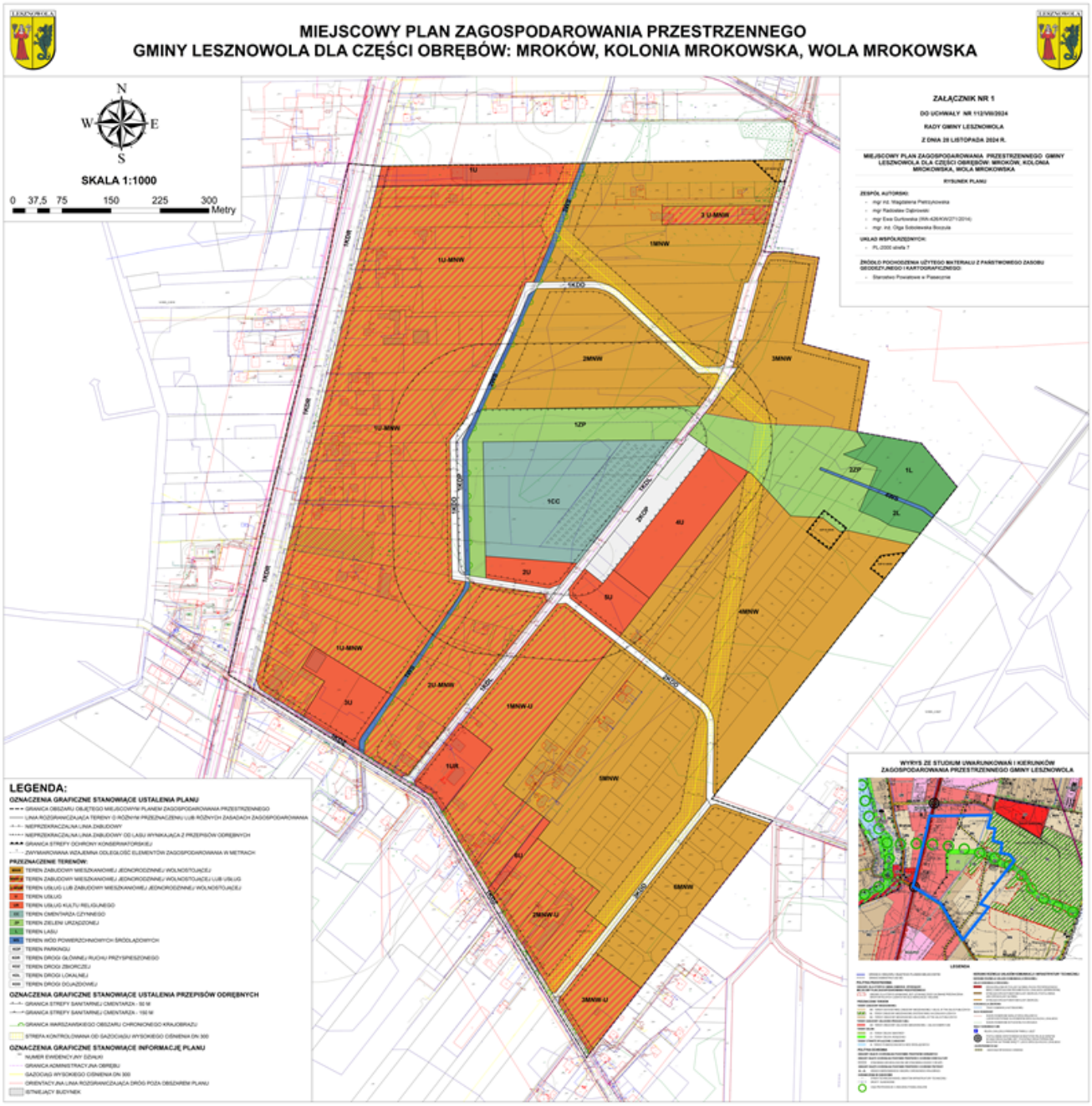
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Lesznowola

Łukasz Grochala

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 112/VIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 listopada 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 112/VIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 listopada 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

1) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. **wpłynęły cztery uwagi. Dwie uwagi zostały uwzględnione w części pozostałe dwie uwagi zostały nieuwzględnione;**

2) wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW: MROKÓW, KOLONIA MROKOWSKA, WOLA MROKOWSKA

						Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		
	Data wpływu uwagi	**Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi**	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Obręb**	**Uwaga uwzględniona**	**Uwaga nieuwzględniona**	**Uwaga uwzględniona**	**Uwaga nieuwzględniona**	**Uwagi**
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**	**9.**	**10.**	**11.**
1	01.07.2024 r.	**(...)**	Wnosi o: **1)** uchylenie §15 pkt 1 a), pkt 2, a), pkt 4 a-f), pkt 7 a), §16 pkt 1 a), 2 a), 4 a-f), 7 a) oraz §17 pkt 1 a), 2a, 4 a-f) i pkt 7 a) projektu MPZP w zakresie jakim nakazuje się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz obniża parametry zagospodarowania działek m.in. zwiększając liczbę miejsc parkingowych; **2)** pozostawienie zapisu z obowiązującego mpzp zawartego	dz. ew. nr: od 128/6 do 128/35	Kolonia Mrokowska		**1) +** **2) +**		**1) +** **2) +**	Uwaga nieuwzględniona – niezgodna z polityką Gminy Lesznowola ograniczającą zabudowę mieszkaniową

			w §36 pkt1 dopuszczającego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie domów wolnostojących i bliźniaczych §36 pkt 1 oraz § 37pkt 1 ppkt 1-4, a także §48 pkt 1 oraz §49 pkt 1ppkt 1-4, szczególnie ppkt 3. Uzasadnienie: - na sąsiadującej działce graniczącej z działką 128/36 powstają obecnie 22 budynki w zabudowie bliźniaczej- zmiana planu naruszy ład przestrzenny i estetykę okolicy.							
2	08.07.2024 r.	**(...)**	Wnosi o pozostawienie w projekcie miejscowego planu dotychczasowych ustaleń jak w planie obowiązującym na obszarze obejmującym działkę o nr ew. 70/29. Uzasadnienie: -działka jest już częściowo zabudowana.	dz. ew. nr 70/29	Mroków	**+/-**	**+/-**	**+/-**	**+/-**	Uwaga częściowo uwzględniona – przeznaczenie pozostaje niezmienione z wyjątkiem zapisów niezgodnych ze Studium gminy oraz z polityką Gminy Lesznowola ograniczającą zabudowę mieszkaniową

3	09.07.2024 r.	**(...)**	Wnosi o: **1)** w dziale II rozdział 1 §17 ppkt a) pozostawienie dotychczasowego brzmienia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących w zabudowie bliźniaczej; **2)** w dziale I rozdział 3 §7 pkt 6 pozostawienie 10 m linii zabudowy od terenów oznaczonych symbolem WS; **3)** usunięcie w dziale I rozdział 3 §10 pkt 1 ppkt 4, zapisu dotyczącego bieżącej konserwacji rowu melioracyjnego przez właściciela terenu.	dz. ew.nr 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179,180 i 181	Mroków		**1) +** **2) +** **3) +**		**1) +** **2) +** **3) +**	1) Uwaga nieuwzględniona - niezgodna z polityką Gminy Lesznowola ograniczającą zabudowę mieszkaniową; 2) Uwaga nieuwzględniona – linie zabudowy wynikają z uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Wodami Polskimi; 3) Zapis wynika z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne
4	08.07.2024 r.	**(...)**	Wnosi o pozostawienie dotychczasowych zapisów w planie miejscowym dotyczących zabudowy działki. Obecnie 70% w projekcie jest 50%.	Dz. ew. nr 70/7, 70/8	Mroków	**+/-**	**+/-**	**+/-**	**+/-**	Uwaga częściowo uwzględniona – zwiększono powierzchnie zabudowy do 60%

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 112/VIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 listopada 2024 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 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

   - budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

   - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2) Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

3) Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
112/VIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr 112/VIII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska

(obszar pomiędzy: Al. Krakowską, ul. Rejonową, ul. Prostą oraz północną granicą obrębów Mroków i Kolonia Mrokowska)

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. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą Nr 651/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska (obszar pomiędzy: Al. Krakowską, ul. Rejonową, ul. Prostą oraz północną granicą obrębów Mroków i Kolonia Mrokowska) która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest modyfikacja funkcji przeznaczenia terenu oraz ograniczanie zabudowy mieszkaniowej.

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

a)<u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</u>

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 zabudowy w sąsiedztwie. Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, tereny usług kultu religijnego, tereny cmentarza czynnego, tereny zieleni urządzonej, teren wód powierzchniowych śródlądowych jako funkcje podstawowe terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) <u>potrzeby zrównoważonego rozwoju</u>

Zasada zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest podstawą wszelkich działań planistycznych w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Cele te są realizowane poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej i zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wzdłuż al. Krakowskiej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przy ul. Rejonowej oraz w dalszej części od głównych dróg zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej co wpisuje się w społeczno - gospodarcze wykorzystanie przestrzeni. Aby zapewnić wymagania środowiskowe oraz kompozycyjno estetyczne w centralnej części opracowania wprowadzono tereny zieleni urządzonej, przy cmentarzu parafialnym oraz przy terenach leśnych oznaczonych symbolem L.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług, tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, tereny usług kultu religijnego, tereny cmentarza czynnego, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogi, które mają nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

d) 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- III wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W obszarze objętym planem występują grunty leśne klasy LsV i LsVI.

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.

e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Część analizowanego terenu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powołanego na mocy rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na przedmiotowym terenie występują stanowiska archeologiczne nr ew. 61-65/49, 61-65/50, 60-65/13 które są objęte ochroną na mocy ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). Na obszarze opracowania znajduje się Kościół parafialny Św. Stanisława Kotki w Mrokowie wraz z cmentarzem parafialnym.

f) 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.

g) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi miejscowości: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska jest to, że posiada w większej części istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, prąd oraz sieć gazową. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

h) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza przyjętego uchwałą Nr 223/XVIII/2012 z dnia 09.08.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6916 z dnia 17.10.2012 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków przyjętego uchwałą Nr 190/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15.12.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2377 z dnia 11.03.2016 r. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego nie będzie wymagała wykupu działek przeznaczonych pod drogę.

i) 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.

j) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miejscowości: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska 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.

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest już 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.

l) 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 651/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska (obszar pomiędzy: Al. Krakowską, ul. Rejonową, ul. Prostą oraz północną granicą obrębów Mroków i Kolonia Mrokowska) w dniu 1 sierpnia 2022 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 2 września 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu dniach od 3 czerwca 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. r. Dnia 13 czerwca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 17 lipca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono cztery uwagi, z których Wójt Gminy Lesznowola dwie uwzględnił częściowo.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie lokalnej, 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.

n) 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.

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.

Miejscowości Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska położone są w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, miasta Tarczyn, przy drodze krajowej Nr 7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, i mieszkaniowej. Miejscowości posiadają już 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, która wykazała iż obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje wzrostu dochodów

Gminy. Gmina w związku z uchwaleniem planu poniesie koszt związany z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne.

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.