UCHWAŁA NR 409/XXXII/2026
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą Nr 898/LXIX/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska, 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 obrębu Wólka Kosowska składający się z:

1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;

3) 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 2 do uchwały;

4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 898/LXIX/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

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

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

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 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) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;

5) przeznaczenie terenów.

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

1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%;

3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%;

4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

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

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

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danej działce budowlanej;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;

5) **adaptacji budynków** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;

6) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

7) **istniejących budynkach** - należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

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

10) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, budowlą i urządzeniom;

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

12) **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;

13) **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 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 produkcji lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P-U**;

5) teren usług edukacji – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UE**;

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

7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **RN**;

8) teren wodociągów – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **IW**;

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

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

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

12) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

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

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

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

2) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDL;

3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDD;

4) 3 m i 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 4KDD - zgodnie z rysunkiem planu;

5) 7 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu literowym WS;

6) 5 m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu literowym RN;

7) na terenach o symbolach numerowych i literowych: 1U-MNW, 3 U-MNW, 1U – 5 m od północnej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem planu;

8) na terenach o symbolach numerowych i literowych: 1U-MNW, 3U-MNW – 5 m od zachodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem planu;

9) na terenie o symbolu numerowym i literowym 5U – 7 m od południowej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z rysunkiem planu;

10) na terenie o symbolu numerowym i literowym 2MNW-U – 20 m od wschodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zgodnie rysunkiem planu;

11) na terenach 5MNW, 6MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4U, 5U, 1UE – nieprzekraczalna linia zabudowy położona jest na granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 28 ust. 4.

4. 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 budowlane, przy czym:

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

a) 6 m do 6 działek budowlanych,

b) 8 m powyżej 6 działek budowlanych;

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;

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;

5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

6) dopuszcza się na terenach dróg wewnętrznych lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.

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

1. Dopuszcza się adaptacje istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, a także realizowanej nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

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

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,

c) powstały niezależnie od ustaleń planu;

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

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

4. Ustala się, że miejscem publicznymi są:

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

2) teren usług edukacji oznaczony symbolem UE.

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 z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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 z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym RN: 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 opracowania z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym RN: 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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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:

1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW - jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW-U i U-MNW - jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UE – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci.

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

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

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

3. Część terenu zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy, zaś dla zabudowy istniejącej dopuszcza się adaptację z możliwością przeprowadzenia remontu, przebudowy, nadbudowy.

5. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:

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

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

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

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

§ 12. 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.

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

1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-U, U-MNW, P-U, UE, U:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 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

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

c) usług hotelarskich;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,

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

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) 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 budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **4MNW, 5MNW, 6MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

c) usług hotelarskich;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na działce o nr ewid. 100/14, obręb Wólka Kosowska - 850 m^2,

- na pozostałym obszarze - 900 m^2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) 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 budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa w tym z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2,

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

d) usług hotelarskich;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,

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

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) 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 budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonego symbolem numerowym i literowym **3MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa w tym z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,

dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2,

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

d) usług hotelarskich;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,

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

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) 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 budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 18. 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:

- magazyny towarzyszące zabudowie usługowej,

- na działce o nr ewid. 104 w obrębie Wólka Kosowska budynek rekreacji indywidualnej;

2) dopuszcza się na działce o nr ew. 1/3 w obrębie Wólka Kosowska usługi kultu religijnego;

3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

4) zakazuje się lokalizacji:

a) składów, w tym składów budowlanych,

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

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

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

e) usług hotelarskich;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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 budowli - 12,0 m,

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

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

8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

9) 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 i magazynów - 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 budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa,

c) składy i magazyny,

d) usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe, stacje paliw, myjnie samochodowe,

e) rzemiosło;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,

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

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

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 produkcyjnej, składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 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.

§ 20. Dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem literowym **UE** ustala się:

1) przeznaczenie teremu - zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym: oświaty, opieki nad dziećmi, działalności opiekuńczo-wychowawczej, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i budowli - 14 m,

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

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

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 - minimum 0,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- rzemiosło,

b) przeznaczenie uzupełniające - usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu

i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

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

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

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 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,

- dla pozostałej 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,

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

§ 22. Dla terenów usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **3U, 4U, 5U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) rzemiosło,

2) dopuszcza się magazyny na terenie o symbolu numerowym i literowym 3U;

3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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 budowli, w tym magazynów - 12 m,

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

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych 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 sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

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

- dla magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych.

§ 23. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem literowym **RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - grunty rolne;

2) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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 - 80%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) ujęcie wody wraz z urządzeniami i zabudową towarzyszącą,

b) obiekty infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie ustala się;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania - nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

1) przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, mosty, kładki, przejścia i przejazdy;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowu melioracyjnego, znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem literowym WS, z wyłączeniem budowli określonych w pkt 2;

4) dopuszcza się poszerzenie i pogłębienie istniejącego rowu melioracyjnego.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

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

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

§ 27. 1. Dla terenu dróg ustala się:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	**1KDZ**	„Z” – zbiorcza	powiatowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 10 m do 14 m – zgodnie z rysunkiem planu
2.	**2KDZ**	„Z” – zbiorcza	powiatowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 10,6 m do 18 m – zgodnie z rysunkiem planu
3.	**3KDZ**	„Z” – zbiorcza	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 0 m do 9 m – zgodnie z rysunkiem planu
4.	**1KDL**	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 10 m do 12 m – zgodnie z rysunkiem planu
5.	**2KDL**	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 10 m do 11 m – zgodnie z rysunkiem planu
6.	**1KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
7.	**2KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
8.	**3KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
9.	**4KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
10.	**5KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
11.	**6KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	6 m
12.	**7KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 5 m do 12 m – zgodnie z rysunkiem planu
13.	**8KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	zmienna, od 6 m do 12 m– zgodnie z rysunkiem planu
14.	**9KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	10 m
15.	**10KDD**	„D” – dojazdowa	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 10 m do 13 m – zgodnie z rysunkiem planu

2. Dopuszcza się na terenie dróg oznaczonych symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 7KDD, 9KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

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

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

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. 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.

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

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

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

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø110 mm.

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

1) ustala się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;

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

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

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

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

6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych, zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie jego trwania nie krótszym niż 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;

7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo Wodne;

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

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

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

11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm;

§ 31. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

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

2) nakazuje się przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;

3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

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

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;

3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne;

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

§ 33. Nakazuje się zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

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

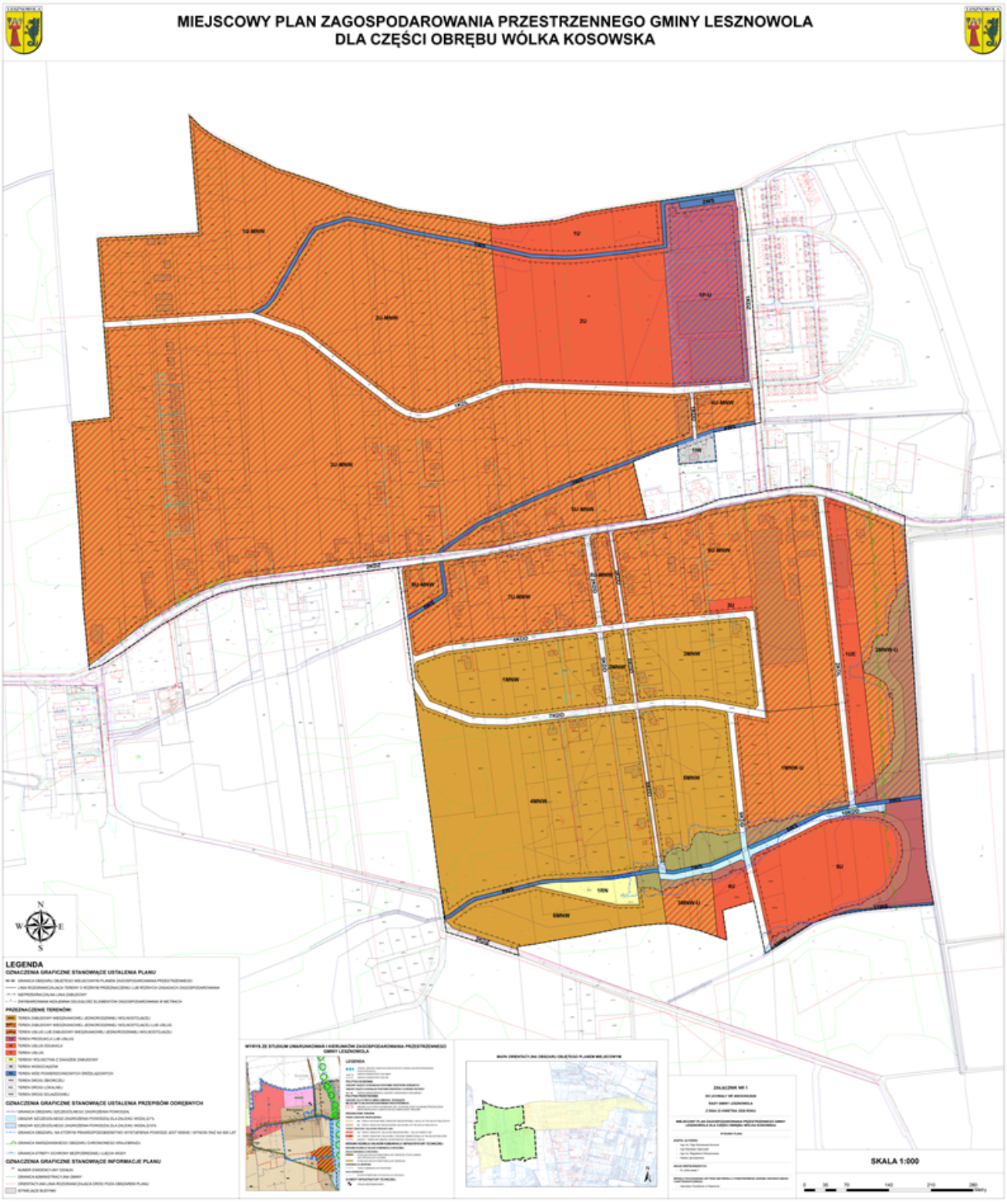
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 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 409/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 409/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska 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 3 do uchwały nr 409/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.
Zalacznik3.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr 409/XXXII/2026 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska

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 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Nr 898/LXIX/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest potrzeba ograniczenia zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

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

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

wolnostojącej lub usług, terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów produkcji lub usług, terenów usług edukacji, terenów usług, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenów wodociągów co wpisuje się w społeczno-gospodarcze wykorzystanie przestrzeni.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym budynkami usługowym oraz mieszkalnymi, głównie wzdłuż ulicy Nadrzecznej. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono następujące przeznaczenie podstawowe terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren produkcji lub usług, teren usług edukacji, teren usług, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wodociągów, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg. Przeznaczenie terenów ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Wólka Kosowska, jak również do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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 wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RI - RIII. 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;

Na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną.

f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób 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 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.

g) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest to, że posiada częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową i elektryczną oraz częściowo wykształtowany układ komunikacyjny. 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;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.

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 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 częściowo istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa, telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Plan miejscowy dopuszcza 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 898/LXIX/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 8 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne wnioski.

Konsultację społeczne projektu planu miejscowego odbyły się od 24 lutego 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r. W dniu 19 marca 2025 r. odbył się dyżur projektanta oraz w dniu 11 marca 2025 r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Podczas konsultacji społecznych złożono 6 uwag, Wójt Gminy Lesznowola częściowo uwzględnił 5 uwag, jednej nie uwzględnił.

Ponowne konsultację społeczne projektu planu miejscowego odbyły się od 15 września 2025 r. do 20 października 2025 r. W dniu 2 października 2025 r. odbył się dyżur projektanta oraz w dniu 6 października 2025 r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Podczas konsultacji społecznych złożono 7 uwag. Wójt Gminy Lesznowola w całości uwzględnił jedną uwagę, częściowo uwzględnił 5 uwag, jednej nie uwzględnił.

Konsultację społeczne projektu planu miejscowego, po raz trzeci, odbyły się od 5 stycznia 2026 r. do 9 lutego 2026 r. W dniu 28 stycznia 2026 r. odbył się dyżur projektanta oraz w dniu 26 stycznia 2026 r. spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Podczas konsultacji społecznych złożono jedną uwagę, którą Wójt Gminy w części uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą poczty tradycyjnej, drogą elektroniczną przy pomocy środków komunikacji elektronicznej skrzynki podawczej - opatrując dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo profilem zaufanym oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

m) <u>zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</u>

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych 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 udostępniona podczas konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Gminy w godzinach pracy urzędu oraz zamieszczona na stronie internetowej gminy oraz w Biuletyn Informacji Publicznej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje w części infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury dla 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.

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Plan miejscowy zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RI - RIII, które częściowo uzyskały zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

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

Miejscowość Wólka Kosowska położona jest przy drodze wojewódzkiej Nr 788 - Al. Krakowskiej. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Miejscowość posiada już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już wykształtowany układ komunikacyjny.

Do projekt planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania

na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska natomiast Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie znalazł podstaw do zajęcia stanowiska 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.

Teren objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz komunikację autobusową. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwa 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 - Nr 147/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Łazy i części wsi Wólka Kosowska obszar II (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 485 z dn. 18.01.2015 r.),

- aktualność - Nr 30/V/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 143, poz. 3886 z dn. 27.07.2007 r.),

- aktualność - Nr 603/XLV/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11943 z dn. 29.12.2014 r.).

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wólka Kosowska, w której wykazano, iż nie przewiduje się wzrostu dochodów Gminy. Gmina w związku z uchwaleniem planu nie poniesie kosztów związany z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.