UCHWAŁA NR 411/XXXII/2026
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała

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.) oraz 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 art. 67 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 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2023 r., stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola uchwalonego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zm. uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), zwany dalej planem.

2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.

3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym;

5) zwymiarowane odległości w metrach;

6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **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;

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

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

4) **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;

5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;

6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;

7) **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;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

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

12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych;

13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów

jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

15) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

16) **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, obiektom i urządzeniom, a w szczególności dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U, 2MNW-U**;

3) teren usług: **1U**;

4) teren usług edukacji: **1UE**;

5) teren usług sportu i rekreacji: **1US**;

6) teren zieleni urządzonej wysokiej: **1ZPW**;

7) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;

8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR**;

9) teren komunikacji kolejowej: **1KKK**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2DD, 3KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KKK**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę budynków istniejących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem oraz zasad określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) zakazuje się realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;

6) zakazuje się realizacji usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;

7) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;

8) zakazuje się realizacji stacji paliw;

9) określa się geometrię dachów:

a) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek;

10) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek” w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;

11) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;

12) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;

13) kolorystyka elewacji: w palecie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno;

14) określa się, że realizacja nowej zabudowy powinna skalą i charakterem architektonicznym nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.

§ 7. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość adaptacji budynków, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:

1) remont i przebudowę;

2) nadbudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;

3) rozbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) w przypadku rozbiórki budynku lub jego części i realizacji nowego budynku lub jego części w tym miejscu ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 8. Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 9. 1. Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:

   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla funkcji usług edukacji – minimum 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,

   c) dla funkcji usług sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników oraz nie mniej niż 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,

   d) dla pozostałych funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

3) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie;

4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu lub w garażach.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego, przy czym ewentualna realizacja inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny musi być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, w tym infrastruktury kolejowej, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, składów i magazynów, składów budowlanych.

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

1) należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne, w tym stosowane wewnątrz pomieszczeń lub zmianę technologii i urządzeń, w tym występujących w budynkach;

2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

1) tereny oznaczone symbolem MNW należy traktować, jako tereny pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone symbolem MNW-U należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) teren oznaczony symbolem US należy traktować, jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) teren oznaczony symbolem UE należy traktować, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: KDD.

2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami KR.

3. Dopuszcza się, poza terenami komunikacji wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach z wyłączeniem terenów rowów odwadniających oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;

2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w wypadku 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) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

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

5. Ustalenia zawarte w ust. 4 pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie planu.

§ 13. Ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK wraz z możliwością: remontu, przebudowy, modernizacji i rozbudowy urządzeń i obiektów komunikacji kolejowej i szynowej oraz budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej w sposób w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KDD i KR, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.

4. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

   b) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej – nie mniej niż 100 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych,

c) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględniać wymogi przeciwpożarowe, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż 180 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych,

c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych i instalacji kanalizacyjnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny z zastrzeżeniem lit. b oraz lit. c oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające,

b) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych ustala się nakaz realizacji systemu zapewniającego retencjonowanie wód umożliwiających przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów / sekundę / 1 ha terenu w czasie 15 minut,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,

e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,

f) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

g) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

h) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania,

i) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów innych niż tereny komunikacji kolejowej na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,

j) na przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,

b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną,

c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem lit. d zapisów § 15 ust. 5 oraz § 21,

d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 500 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm,

c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem dopuszczonych w przepisach odrębnych paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW z zastrzeżeniem § 15 ust. 5,

b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych.

§ 18. 1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w granicach własnej działki budowlanej, w tym lokalizację wiat i altan śmietnikowych, przy czym gospodarowanie odpadami realizować należy zgodnie z zasadami czasowego gromadzenia odpadów stałych określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 19. 1. Wyznacza się na rysunku planu strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 25,0 m w obie strony licząc od osi linii.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;

2) zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

3) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;

4) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych;

5) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych;

6) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy technicznej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych.

§ 20. Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. W strefie tej, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 21. W przypadku lokalizacji infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, w tym na przyległym pasie gruntu:

1) instalacje fotowoltaiczne powinny być ustawione tak, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów;

2) należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

§ 22. Cały obszar planu położony jest w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków określone w przepisach odrębnych dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

§ 23. Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące zabudowy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności ograniczenia związane z dopuszczalną maksymalną wysokością obiektów.

§ 24. Wskazuje się, na rysunku planu, granice zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych, a zwłaszcza dotyczące wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.

§ 25. Cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni lub miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z § 7.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:

1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;

2) obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych;

3) obiektów tymczasowych takich jak pawilony wystawowe służące realizacji funkcji usług kultury, zdrowia, edukacji, oświaty i opieki społecznej.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 27. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, o których mowa w Dziale II:

1) powierzchnia działki: nie mniej niż 400 m^2;

2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi, tereny komunikacji kolejowej, wody powierzchniowe i zieleń urządzoną.

Rozdział 9.
Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 28. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i wody powierzchniowe lub gdy podział wynika z przebiegu linii rozgraniczających, a także przy podziałach mających na celu regulacje granic działek istniejących oraz powiększenie działki lub działek sąsiednich.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MNW

§ 29. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenia wykluczane:

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

   b) zakazuje się realizacji usług handlu;

3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

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

   a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych,

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,

d) dopuszcza się adaptację budynków;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7, w tym części nadziemnej: 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 11 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5 m,

- pozostałych obiektów: 11 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2;

8) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

9) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

10) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

11) na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 24;

12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 2.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MNW-U

§ 30. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym symbolem **1MNW-U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących warsztatów,

b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m^2;

3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

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

a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej;

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

c) dopuszcza się adaptację budynków;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8, w tym części nadziemnej: 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 11 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5 m,

- pozostałych obiektów: 11 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 900 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m^2;

7) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;

9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

11) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 24;

12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

§ 31. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym symbolem **2MNW-U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;

2) przeznaczenia wykluczane:

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

b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m^2;

3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

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

a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej;

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

c) dopuszcza się adaptację budynków;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7, w tym części nadziemnej: 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 11 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5 m,

- pozostałych obiektów: 11 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 3.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług edukacji oznaczonego symbolem UE

§ 32. Na terenie usług edukacji, oznaczonym symbolem **1UE**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: usługi edukacji - przedszkole;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, przy czym powierzchnia użytkowa budynku nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;

5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

6) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptację budynków;

8) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych i mieszkaniowych: 11 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5 m,

- pozostałych obiektów: 11 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z , przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2;

9) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

11) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 4.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem U

§ 33. Na terenie usług, oznaczonym symbolem **1U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) zakazuje się realizacji usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) zakazuje się realizacji usług sportu i rekreacji,

c) zakazuje się realizacji usług edukacji,

d) zakazuje się realizacji warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,

e) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;

3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptację budynków;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0, w tym części nadziemnej: 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych: 11 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5 m,

- pozostałych obiektów: 11 m,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 20 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 900 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m^2;

7) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;

9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

11) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 5.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US

§ 34. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **1US**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

3) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych;

4) zakazuje się realizacji usług handlu,

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

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,

f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 6.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej wysokiej oznaczonego symbolem ZPW

§ 35. Na terenie zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonym symbolem **1ZPW**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wysoka, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia części terenu w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, o której mowa w § 20;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia części terenu w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, o której mowa w § 20;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji nowych budynków;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,

c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 27, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

6) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23;

9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 7.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD

§ 36. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: drogi klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

   a) 1KDD: od 2,0 do 23,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,

   b) 2KDD: od 6,0 do 11,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,

   c) 3KDD: od 6,0 do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu.

5) przy zagospodarowaniu strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

6) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23.

Rozdział 8.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolem KR

§ 37. Na terenach komunikacji wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji budynków;

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

5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

a) 1KR: od 6,0 do 8,5 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KR: 6,0 m;

6) na terenie oznaczonym symbolem **2KR** przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem KKK

§ 38. Na terenie komunikacji kolejowej, oznaczonym symbolem **1KKK**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja kolejowa;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z komunikacją kolejową, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptację budynków;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,05,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 12 m,

- pozostałych obiektów: 15 m;

5) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;

6) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 22;

7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 23.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: 0%.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

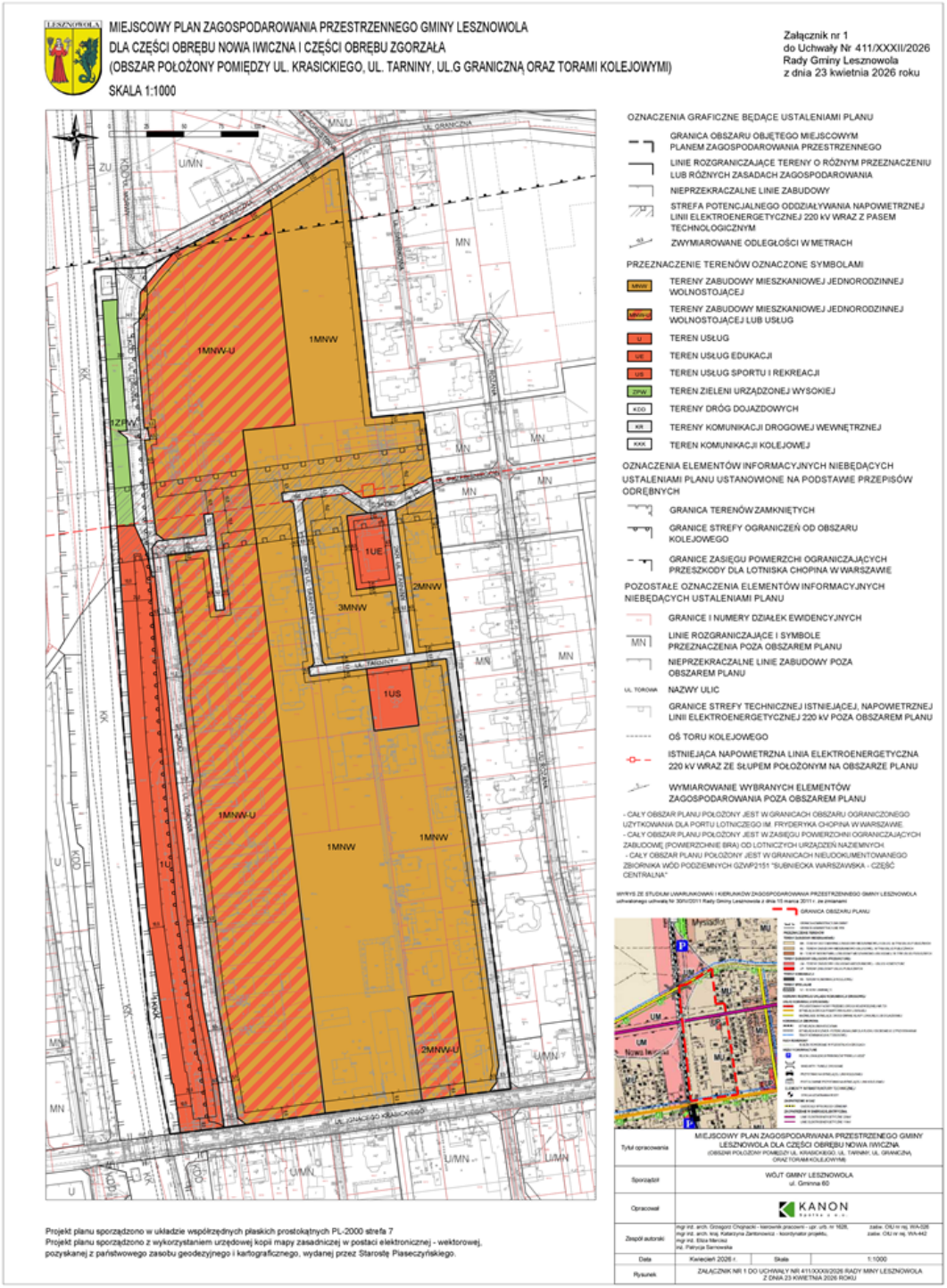
§ 41. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Lesznowola.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Lesznowola

Łukasz Grochala

Załącznik nr 1 do uchwały nr 411/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 411/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 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 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Lesznowola		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lesznowola o sposobie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	2024-02-20	(…)	Teren 1MNW Działka nr 25/37 Obręb 0021	-	1.1. uwaga nieuwzględniona	-	1.1. uwaga nieuwzględniona	1.1. Składający uwagę wnoszą o zmianę wskaźników dla działki 25/37: −Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. −Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki do 30%. −Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0, w tym dla części nadziemnej do 0,8. −Zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 30 m.

								Wnioskowane wskaźniki znacząco odbiegają od ustalonych dla sąsiadujących, terenów. Na terenie działki już od co najmniej 2005 roku obowiązują wskaźniki zbliżone do tych zaproponowanych w projekcie planu. Ponadto do projektu planu zostały złożone również inne uwagi, w których wnosi się o zachowanie powierzchni zabudowy na poziomie 25% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	2024-03-07	(…)	Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	2.1. uwaga nieuwzględniona	-	2.1. uwaga nieuwzględniona	2.1. Składający uwagę wnosi o wyeliminowanie terenu 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) i przywrócenie na nim terenu MN. Według wnioskującego, teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) pojawił się na terenie oznaczonym jako MN w poprzedniej wersji planu wbrew ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskujący wskazuje również, że przeznaczenie usługowe ma szkodliwe oddziaływania w

								postaci immisji, hałasu oraz zanieczyszczeń i powinno być oddalone od terenów mieszkaniowych. Wnioskujący wyraził również obawę o odmienne zagospodarowanie gmachu na działce 25/28 jako zakład gastronomiczny, budynek produkcyjno-handlowy – usługi o ewidentnym oddziaływaniu na otoczenie. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
			Cały obszar planu	-	2.2. uwaga nieuwzględniona	-	2.2. uwaga nieuwzględniona	2.2. Składający wnosi uwagę o zachowanie wymaganej liczby kondygnacji w liczbie 2,5. Podwyższona zabudowa będzie sprzyjać budowie 3-pietrowych bloków. Maksymalna liczba kondygnacji nie jest obowiązkowym wskaźnikiem określanym w planach miejscowych. Obowiązujące na obszarze plany miejscowe określają maksymalną liczbę kondygnacji na 3 (uchwała nr 368/XXIV/2016) lub nie określają tego wskaźnika

								(uchwała nr 648/LII/2022). Ponadto projekt planu nie umożliwia realizacji zabudowy wielorodzinnej, więc na terenach tych nie powstaną „bloki”.
			Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	2.3. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	2.3. uwaga nieuwzględniona częściowo	2.3. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie instalacji melioracyjnych przechodzących wzdłuż działki nr 25/28 w obrębie 0021 (częściowo w ul. Tarniny) – odtworzenie rowu melioracyjnego. Ponadto zwrócono uwagę na niedostateczny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce 25/28 oraz na problem zalewania działek sąsiednich od po obfitych opadach. Projekt planu ustala zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości. Projekt planu nie rozwiąże problemu istniejącego przekroczenia wskaźników określonych w obowiązujących planach. Ponadto projekt planu zawiera następujący zapis „na przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących

								odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych […]”.
			Tereny MN	-	2.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	2.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	2.4. Składający uwagę wnosi o pozostawienie obecnie obowiązującego maksymalnego procentu zabudowy (25%) dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). W obecnie obowiązujących planach tylko na wybranych terenach ustalony jest wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% (tereny MN z planu z 2022 r.). Na większości terenów z planu z 2016 r. wskaźnik ten ustalono na poziomie 40%-60%. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) projekt planu określa maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej.
			Cały obszar planu	-	2.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	2.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	2.5. Składający uwagę wnosi o zakaz lokalizacji wież antenowych, a także masztów antenowych. Projekt planu dopuszcza na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wież antenowych oraz

								masztów antenowych. W projekcie planu nie można całkowicie zakazać realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, gdyż zgodnie z art. 46 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego […] nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej […]”
3.	2024-03-08	(…)	Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	3.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	3.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	3.1. Brak zgody na akceptację bezprawia budowlanego na działce 25/28. Projekt planu kontynuuje zapisy wcześniej obowiązujących planów miejscowych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Plan miejscowy nie rozwiąże jednak problemu ewentualnego, niezgodnego z obowiązującymi przepisami zagospodarowania terenu.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	3.2. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	3.2. uwaga nieuwzględniona częściowo	3.2. Wnoszący uwagę zarzuca niezgodność projektu planu ze Studium (z 2011 r.) w zakresie przeznaczenia działki 25/28. Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania

								wynikają z ustaleń studium dla tego terenu. Obowiązujące Studium określa dla tego terenu przeznaczenie „UP - tereny zabudowy usług publicznych” i doprecyzowuje, że „jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.”
			Tekst oraz rysunek planu	-	3.3. uwaga nieuwzględniona	-	3.3. uwaga nieuwzględniona	3.3. Uwaga do §19 ust. 1, §29, §30 §32, §34 W ocenie wnioskującego „niezgodnie z obowiązującym prawem wyznaczono bezpieczną odległość od skrajnych przewodów linii NN 220 kV”. Projekt planu z tak wyznaczonymi strefami uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym opinię operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	3.4. uwaga nieuwzględniona	-	3.4. uwaga nieuwzględniona	3.4. Uwaga do §32 i §39 Składający uwagę zarzuca brak uzasadnienia dla wprowadzania w tereny mieszkaniowe zabudowy usługowej (niepublicznego przedszkola oraz usług

								dopuszczonych na terenie US-ZP). Ponadto zauważa, że na działce 25/28 nie są zachowane parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z projektowanym planem. Wprowadzanie w tereny zabudowy mieszkaniowej podstawowych usług jak oświata czy rekreacja i sport jest działaniem uzasadnionym, a wręcz pożądanym. Taka możliwość wynika również z ustaleń Studium „Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie usług, w tym usług publicznych". Projekt planu kontynuuje zapisy wcześniej obowiązujących planów miejscowych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Plan miejscowy nie rozwiąże jednak problemu ewentualnego, niezgodnego z obowiązującymi przepisami zagospodarowania terenu.
			Teren 1MNW rejon ul. Przebiśniegów	-	3.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	3.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	3.5. Składający uwagę wskazuje na terenie 1MNW obecność istniejącej zabudowy szeregowej wielorodzinnej. Na podstawie powyższego stwierdza niezgodność planu ze stanem

								faktycznym. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego zabudowa szeregowa zaliczona jest do zabudowy jednorodzinnej, a nie wielorodzinnej. Plan miejscowy (w części tekstowej) dopuszcza możliwość adaptacji istniejących budynków.
4.	2024-03-11	(…)	Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	4.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	4.1. Brak zgody na akceptację bezprawia budowlanego na działce 25/28. Projekt planu kontynuuje zapisy wcześniej obowiązujących planów miejscowych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Ponadto teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Plan miejscowy nie rozwiąże jednak problemu ewentualnego, niezgodnego z obowiązującymi przepisami zagospodarowania terenu.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.2. uwaga nieuwzględniona	-	4.2. uwaga nieuwzględniona	4.2. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/28 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana

								przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
			Cały obszar planu	-	4.3. uwaga nieuwzględniona	-	4.3. uwaga nieuwzględniona	4.3. Składający uwagę wnosi o zachowanie wymaganej liczby kondygnacji (2.5) na całym terenie wsi, objętej planem. Maksymalna liczba kondygnacji nie jest obowiązkowym wskaźnikiem określanym w planach miejscowych. Obowiązujące na obszarze plany miejscowe określają maksymalną liczbę kondygnacji na 3 (uchwała nr 368/XXIV/2016) lub nie określają tego wskaźnika (uchwała nr 648/LII/2022).
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	4.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	4.4. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie istniejących instalacji melioracyjnych przechodzących wzdłuż działki nr 25/28 w obrębie 0021 (częściowo w ul. Tarniny) – odtworzenie rowu melioracyjnego. Projekt planu zawiera następujący zapis „na

								przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych […]”.
			Teren MN (brak takiego terenu w obszarze planu)	-	4.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	4.5. uwaga nieuwzględniona częściowo	4.5. Składający uwagę wnosi o pozostawienie obecnie obowiązującego maksymalnego procentu zabudowy (25%) dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). W obecnie obowiązujących planach tylko na wybranych terenach ustalony jest wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% (tereny MN z planu z 2022 r.). Na większości terenów z planu z 2016 r. wskaźnik ten ustalono na poziomie 40%-60%. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) projekt planu określa maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej.
			Cały obszar planu	-	4.6. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	4.6. uwaga nieuwzględniona częściowo	4.6. Składający uwagę wnosi o zakaz lokalizacji wież antenowych, a także masztów antenowych. Projekt planu

								dopuszcza na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjne j o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych. W projekcie planu nie można całkowicie zakazać realizacji infrastruktury telekomunikacyjne j, gdyż zgodnie z art. 46 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjny ch „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego […] nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej […]”
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.7. uwaga nieuwzględniona	-	4.7. uwaga nieuwzględniona	4.7. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/28 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na

								podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
			Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.8. uwaga nieuwzględniona	-	4.8. uwaga nieuwzględniona	4.8. Składający uwagę wnosi o wyeliminowanie wprowadzonej funkcji usługowej (U) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Wprowadzanie w tereny zabudowy mieszkaniowej podstawowych usług jak oświata czy rekreacja i sport jest działaniem uzasadnionym, a wręcz pożądanym. Ponadto teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	4.9. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	4.9. uwaga nieuwzględniona częściowo	4.9. Składający uwagę wnosi o to, aby Wójt Gminy odpowiadał za realizacje MPZP. Wnoszący uwagę zwraca również uwagę, że Gmina powinna piętnować i walczyć ze zjawiskiem bezprawia jakim jest samowola budowlana. Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Nie odnosi się ona do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale do jego realizacji. Ponadto pozwolenia na

								budowę na podstawie zapisów planów miejscowych wydawane są przez starostę i to na tym etapie następuje interpretacja zapisów planu. Gmina nie popiera działań związanych z realizacją samowoli budowlanych.
5.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	5.1. uwaga nieuwzględniona	-	5.1. uwaga nieuwzględniona	5.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
6.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	6.1. uwaga nieuwzględniona	-	6.1. uwaga nieuwzględniona	6.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie

								było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
7.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	7.1. uwaga nieuwzględniona	-	7.1. uwaga nieuwzględniona	7.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
8.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	8.1. uwaga nieuwzględniona	-	8.1. uwaga nieuwzględniona	8.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie

								było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
9.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	9.1. uwaga nieuwzględniona	-	9.1. uwaga nieuwzględniona	9.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
10.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	10.1. uwaga nieuwzględniona	-	10.1. uwaga nieuwzględniona	10.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie

								było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
11.	2024-03-13	(…)	Działka nr 25/58 Obręb 0021	-	11.1. uwaga nieuwzględniona	-	11.1. uwaga nieuwzględniona	11.1. Składający uwagę wnosi o przywrócenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dla działki 25/58 przy ul. Tarniny, Nowa Iwiczna. Według wnioskującego, zmiana przeznaczenia z MN na U jest nieuzasadniona. Teren 1U (takie było oznaczenie terenu w trakcie pierwszego wyłożenia, obecnie teren ma oznaczenie 1UE) wyznaczono na podstawie ustaleń Studium. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową.
12.	2025-05-05	(…)	Teren 1UE Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	12.1. uwaga nieuwzględniona	-	12.1. uwaga nieuwzględniona	12.1. Składający uwagę wnosi o wyeliminowanie terenu 1UE i przywrócenie na nim terenu MN. Według wnioskującego, teren 1UE pojawił się na terenie oznaczonym jako MN w poprzedniej wersji planu wbrew ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

								Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium. Przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.
			Cały obszar planu	-	12.2. uwaga nieuwzględniona	-	12.2. uwaga nieuwzględniona	12.2. Składający wnosi uwagę o zachowanie wymaganej liczby kondygnacji jako 2,5. Podkreśla, iż brak ograniczenia liczby kondygnacji może skutkować znacznie większą liczbą samochodów na terenie objętym planem, co uważa za niedopuszczalne. W projekcie planu nie określono liczby kondygnacji. Dopuszczalne maksymalne gabaryty zabudowy ograniczone są poprzez inne wskaźniki planu jak: powierzchnia i intensywność zabudowy.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	12.3. uwaga nieuwzględniona	-	12.3. uwaga nieuwzględniona	12.3. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie instalacji melioracyjnych przechodzących wzdłuż działki nr 25/28 w obrębie 0021 (częściowo w ul. Tarniny) – odtworzenie rowu melioracyjnego. W projekcie planu wprowadzono zapisy nakazujące zachowanie istniejących instalacji.
			Teren MN	-	12.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	12.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	12.4. Składający uwagę wnosi o pozostawienie obecnie obowiązującego maksymalnego

								procentu zabudowy (25%) dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Nie odnosi się ona do rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Wnoszący uwagę odnosi się do „terenu MN”. Terenu takiego nie wyznaczono w projekcie planu. Na terenach oznaczonych symbolami MNW (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na poziomie 25% powierzchni działki budowlanej.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	12.5. uwaga nieuwzględniona	-	12.5. uwaga nieuwzględniona	12.5. Składający uwagę wnosi o wyeliminowanie zmiany przeznaczenia dla działki 25/28 na UE i powrót do oznaczenia MN. Dodatkowo zaznacza, że zmiana ta nie została przeprowadzona za sprawą wniosku, co jest sprzeczne z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium. Przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.

			Cały obszar planu	-	12.6. uwaga nieuwzględniona	-	12.6. uwaga nieuwzględniona	12.6. Składający uwagę wnosi o wyeliminowanie wprowadzonej funkcji usługowej na terenie mieszkaniowym. Zaznacza, że taka decyzja narusza interes mieszkańców budynków jednorodzinnych i wiąże się z szeregiem negatywnych konsekwencji środowiskowych zdecydowanie pogarszających jakość życia. Na wybrane tereny wprowadzono funkcje usługowe – zgodnie ze Studium np. przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	12.7. uwaga nieuwzględniona	-	12.7. uwaga nieuwzględniona	12.7. Składający uwagę wnosi o to, aby Wójt Gminy odpowiadał za realizację MPZP zgodnie z przepisami. Wnoszący uwagę zwraca również uwagę, że Gmina powinna piętnować i walczyć ze zjawiskiem bezprawia, jakim jest samowola budowlana. Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Nie odnosi się ona do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale do jego realizacji. Ponadto pozwolenia na budowę na podstawie zapisów planów miejscowych wydawane są

								przez starostę i to na tym etapie następuje interpretacja zapisów planu. Gmina nie popiera działań związanych z realizacją samowoli budowlanych.
13.	2025-05-05	(…)	Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	13.1. uwaga nieuwzględniona	-	13.1. uwaga nieuwzględniona	13.1. Wnoszący uwagę zarzucają niezgodność projektu planu ze Studium (z 2011 r.) w zakresie przeznaczenia działki 25/28 i zgłaszają sprzeciw, co do oznaczenia funkcji dla Niepublicznego przedszkola „Nutka”. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium.
			Tekst oraz rysunek planu	-	13.2. uwaga nieuwzględniona	-	13.2. uwaga nieuwzględniona	13.2. Uwaga odnosi się do zapisów §19 dotyczącego strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym. W ocenie wnioskującego „niezgodnie z obowiązującym prawem wyznaczono bezpieczną odległość od skrajnych przewodów linii NN 220 kV, zwężonego pasa technologicznego do 25m mierzonego od osi linii” oraz zastosowano tutaj błędne nazewnictwo. Szerokość strefy od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV jest

								zgodna z obowiązującymi przepisami. Co więcej plan w takim kształcie uzyskał wymagane uzgodnienie.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	13.3. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	13.3. uwaga nieuwzględniona częściowo	13.3. Uwaga odnosi się do zapisów §32 dotyczącego funkcji i parametrów zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 1UE. Składający uwagę zarzuca brak uzasadnienia dla wprowadzania w tereny mieszkaniowe zabudowy usługowej (niepublicznego przedszkola oraz usług dopuszczonych na terenie US-ZP). Ponadto zauważa, że na działce 25/28 nie są zachowane parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z projektowanym planem. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium. Przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium. Natomiast wskaźniki określone na terenie 1UE odnoszą się do tych określonych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych na tym obszarze.
			Teren 1MNW rejon ul.	-	13.4. uwaga nieuwzględ	-	13.4. uwaga nieuwzględ	13.4. Składający uwagę wskazuje, na terenie 1MNW,

			Przebiśni egów		niona		niona	obecność istniejącej zabudowy szeregowej wielorodzinnej. Na podstawie powyższego stwierdza niezgodność planu ze stanem faktycznym. Budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej należą do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Projekt planu uniemożliwia realizację nowej zabudowy szeregowej, ale możliwe jest zachowanie budynków istniejących.
14.	2025-05-28	(…)	Teren 1UE Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	14.1. uwaga nieuwzględniona	-	14.1. uwaga nieuwzględniona	14.1. Składająca uwagę wnosi o wyeliminowanie terenu 1UE i przywrócenie na nim terenu MN. Według wnioskującego, teren 1U pojawił się na terenie oznaczonym jako MN w poprzedniej wersji planu wbrew ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w obowiązującym od 2022 r. planie teren ten również przeznaczony jest pod funkcję usługową. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium. Przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.
			Cały obszar	-	14.2. uwaga	-	14.2. uwaga	14.2. Składająca wnosi uwagę o

			planu		nieuwzględniona		nieuwzględniona	zachowanie wymaganej liczby kondygnacji jako 2,5. Podkreśla, iż brak ograniczenia liczby kondygnacji może skutkować w znacznie większą liczbą samochodów na terenie objętym planem, co uważa za niedopuszczalne. W projekcie planu nie określono liczby kondygnacji. Dopuszczalne maksymalne gabaryty zabudowy ograniczone są poprzez inne wskaźniki planu jak: wysokość oraz powierzchnia i intensywność zabudowy.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	14.3. uwaga nieuwzględniona	-	14.3. uwaga nieuwzględniona	14.3. Składająca uwagę wnosi o uwzględnienie instalacji melioracyjnych przechodzących wzdłuż działki nr 25/28 w obrębie 0021 (częściowo w ul. Tarniny) – odtworzenie rowu melioracyjnego. W projekcie planu wprowadzono zapisy nakazujące zachowanie istniejących instalacji
			Teren MN	-	14.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	14.4. uwaga nieuwzględniona częściowo	14.4. Składająca uwagę wnosi o pozostawienie obecnie obowiązującego maksymalnego procentu zabudowy (25%) dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Nie odnosi się ona do rozwiązań

								przyjętych w projekcie planu. Wnosząca uwagę odnosi się do „terenu MN”. Terenu takiego nie wyznaczono w projekcie planu. Na terenach oznaczonych symbolami MNW (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na poziomie 25% powierzchni działki budowlanej.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	14.5. uwaga nieuwzględniona	-	14.5. uwaga nieuwzględniona	14.5. Składająca uwagę wnosi o wyeliminowanie zmiany przeznaczenia dla działki 25/28 na UE i powrót do oznaczenia MN. Dodatkowo zaznacza, że zmiana ta nie została przeprowadzona za sprawą wniosku, co jest sprzeczne z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium. Przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.
			Cały obszar planu	-	14.6. uwaga nieuwzględniona	-	14.6. uwaga nieuwzględniona	14.6. Składająca uwagę wnosi o wyeliminowanie wprowadzonej funkcji usługowej na terenie mieszkaniowym. Na wybrane tereny wprowadzono funkcje usługowe – zgodnie ze

								Studium np. przeznaczenie działki nr 25/28 pod funkcje MN byłoby niezgodne ze Studium.
			Działka nr 25/28 Obręb 0021	-	14.7. uwaga nieuwzględniona	-	14.7. uwaga nieuwzględniona	14.7. Składająca uwagę wnosi o to, aby Wójt Gminy odpowiadał za realizację MPZP zgodnie z przepisami. Wnosząca uwagę zwraca również uwagę, że Gmina powinna piętnować i walczyć ze zjawiskiem bezprawia jakim jest samowola budowlana. Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Nie odnosi się ona do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale do jego realizacji.
				-	14.8. uwaga nieuwzględniona	-	14.8. uwaga nieuwzględniona	14.8. Zdaniem wnoszącej uwagę niedopuszczalna jest kolejna metamorfoza działki 25/28 zabudowanej samowola budowlaną, wydzielenie takiej wyspy intensywnych usług wśród zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach sąsiednich. Działkę przeznaczono na cele usługowe – zgodnie ze Studium, a zaproponowane wskaźniki nie są bardziej intensywne niż określone dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich.

			Cały obszar planu	-	14.9. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	14.9. uwaga nieuwzględniona częściowo	14.9. Zdaniem wnoszącej uwagę niedopuszczalne jest wprowadzenie chaosu urbanistycznego, czego ewidentnym przykładem jest zabudowa działki 25/28. Przedstawiona uwaga jest opinią. Projekt planu nie wprowadza chaosu przestrzennego, a zabudowa działki powstała na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych.
			Tekst planu	-	14.10. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	14.10. uwaga nieuwzględniona częściowo	14.10. Zdaniem wnoszącej uwagę należy wskazać definicję elewacji frontowej zgodnie z orzecznictwem Sądów Administracyjnych, aby deweloperzy nie próbowali zamiany stron, sztucznych podziałów gruntu itp. W projekcie planu odniesiono się do elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu. Natomiast front terenu jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu nie można powtarzać definicji zawartych w dokumentach wyższego rzędu takich jak ustawy.
15.	2025-05-30	(…)	Tekst planu	-	15.1. uwaga nieuwzględniona	-	15.1. uwaga nieuwzględniona	15.1. Składający uwagę wnosi o dodanie w rozdziale 2 §31 pkt 2 podpunktu „c” w brzmieniu: „zakazuje się realizacji usług gastronomicznych”

								. Brak odpowiedniej infrastruktury pod zakłady gastronomiczne skutkuje dyskomfortem mieszkańców i negatywnie wpływa na jakość życia. Ograniczenie katalogu funkcji usługowych może być powodem wystąpienia o odszkodowanie.
			Tekst planu	-	15.2. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	15.2. uwaga nieuwzględniona częściowo	15.2. Składający uwagę wnosi o dodanie w rozdziale 3 §32, dotyczących przeznaczenia terenu symbolem UE, punktu o brzmieniu; „zakazuje się realizacji usług gastronomicznych” . Brak odpowiedniej infrastruktury pod zakłady gastronomiczne skutkuje dyskomfortem mieszkańców i negatywnie wpływa na jakość życia. Przeznaczenie, na terenie 1UE określone zostało jako „usługi edukacji – przedszkole”. W związku z powyższym brak jest możliwości realizacji usług gastronomii na tym terenie.
			1KR	-	15.3. uwaga nieuwzględniona	-	15.3. uwaga nieuwzględniona	15.3. Składający uwagę wnosi o wykreślenie z rozdziału 8 §37 pkt 2 słów „zatok postojowych”, ze względu na brak miejsca i bezpieczeństwo pieszych, rowerzystów oraz mieszkańców ulicy

								Tarniny. Jeśli realizacja zatok postojowych nie będzie możliwa ze względu na bezpieczeństwo czy brak miejsca to takowe nie powstaną. Plan nie nakazuje, ale umożliwia ich realizację - zgodnie z przepisami odrębnymi.
16.	2025-06-12	(…)	Tekst planu	-	16.1. uwaga nieuwzględniona	-	16.1. uwaga nieuwzględniona	16.1. Uwaga do rozdziału 2 §6 ust. 10 Składający uwagę wnosi o wykreślenie części przepisu od słów: „w palecie kolorów…”. Określenie kolorystyki dachów służy kształtowaniu ładu przestrzennego na terenie Nowej Iwicznej.
			Tekst planu	-	16.2. uwaga nieuwzględniona	-	16.2. uwaga nieuwzględniona	16.2. Uwagi do §6 ust. 13 Składający uwagę wnosi o wykreślenie całego punktu. Określenie kolorystyki elewacji służy kształtowaniu ładu przestrzennego na terenie Nowej Iwicznej.
17.	2025-06-18	(…)	Działki nr 24/21, 641, 642 Obręb 0021	-	17.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	-	17.1. uwaga nieuwzględniona częściowo	17.1. Składający uwagę wnosi o wyłączenie działek o nr. 24/21, 641, 642 z „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług” oznaczonych symbolem 1MNW-U, ponieważ zgodnie z § 30 pkt 2 lit. a i b zakazana jest tam realizacja usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w

								szczególności warsztatów samochodowych oraz realizowanie usług handlu o powierzchni sprzedaży wyższej niż 100 m^2. Obecnie na tym terenie prowadzony jest warsztat samochodowy oraz zakład wulkanizacyjny FutureService, którego działalność przez ten zapis będzie uniemożliwiona. Wprowadzenie ograniczenia powierzchni sprzedaży służy zachowaniu ładu przestrzennego i nie wpływa na brak możliwości kontynuacji działalności warsztatu samochodowego i wulkanizacji. Ponadto w § 30 pkt 2 lit. a dodano zapis, że wskazane ograniczenie nie dotyczy obiektów istniejących.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 411/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 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 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
   - budowa, rozbudowa i przebudowa 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 za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
   - 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 za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych 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;

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;

4) 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 411/XXXII/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 23 kwietnia 2026 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), sporządzony został na podstawie uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 lutego 2023 r. (zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2023 r.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi). Granice obszaru planu określono w ww. uchwale, jego powierzchnia wynosi ok. 13 ha. Plan obejmuje w większości tereny położone w obrębie Nowa Iwiczna, jednak północny fragment planu zlokalizowany jest w zasięgu obrębu Zgorzała.

Na obszarze opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące aktami prawa miejscowego. Większość terenów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalonym uchwałą Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2016 r. Według ustaleń planu miejscowego, teren objęty analizą przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej i zieleni urządzonej. Pozostałe tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalonym uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. Część terenów objętych powyższym planem przeznaczona jest na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej, a także zieleni urządzonej i usług. W wyżej wymienionych planach określono też podstawowy układ komunikacyjny. Dla większości obszaru minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 30% lub 50%.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznowola tereny w obszarze opracowania należą do następujących stref funkcjonalnych:

– tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym usług publicznych, oznaczone symbolem MU – obejmujące zdecydowaną większość powierzchni obszaru,

– tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – usługi komercyjne, oznaczone symbolem UM – zlokalizowane głównie w rejonie linii kolejowej,

– teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem UP – zlokalizowany w rejonie zbiegu ulic Tarniny i Przebiśniegów.

Celem sporządzanego planu jest uporządkowanie stanu ładu przestrzennego w tej części gminy m.in. poprzez czytelne rozmieszczenie funkcji oraz dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, a także modyfikacja planu ze względu na zamierzenie inwestycyjne PKP oraz dostosowanie do prawomocnej decyzji ZRID dotyczącej ul. Torowej.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany i objęty obowiązującymi planami miejscowymi. Główne zmiany, polegają na uporządkowaniu przebiegu ulicy Torowej oraz ograniczeniu możliwości realizowania wolnostojącej zabudowy usługowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. W planie ograniczono również dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju uwzględniono poprzez:

a) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,

b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznowola nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, kontynuowane są główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych dotyczące m.in. gabarytów budynków, czy dopuszczalnej geometrii dachów,

3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy

oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,

b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono
od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,

d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jednak nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż grunty te uzyskały stosowne zgody w procedurach planistycznych dla planów niegdyś uchwalanych na tym obszarze,

f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu;

g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; plan zawiera

oznaczenia i zapisy informujące o położeniu w strefach ograniczeń od obszarów kolejowych i lotniska im. F. Chopina; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania, w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;

6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym pozostawiono, jako funkcję wiodącą, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;

8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;

9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;

10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu

Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu (ogłoszeniem z dnia 20.03.2023 r.), a także o możliwości składania wniosków w terminie do 28.04.2023 r.; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie od 21.01.2024 r. do 23.02.2024 r.), o czym poinformowano ogłoszeniem z dnia 15.01.2024 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie od 28.04.2025 r. do 02.06.2025 r.), o czym poinformowano ogłoszeniem z dnia 15.04.2025 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; część projektu planu została ponownie wyłożona do publicznego wyglądu w terminie od 06.10.2025 r. do 03.11.2025 r. o czym poinformowano ogłoszeniem z dnia 23.09.2025 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 21.02.2024 r., w dniu 05.05.2025 r. i w dniu 14.10.2025 r.), ponadto do wyłożonych projektów planu była zapewniona możliwość składania uwag w terminie do 13.03.2024 r., do 20.06.2025 r. i do 18.11.2025 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag i wprowadzeniu niewielkich zmian do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Gminy Lesznowola celem jego uchwalenia;

12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przeznacza znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;

14) uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

15) uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan miejscowy

obejmuje obszar położony w miejscowościach Nowa Iwiczna oraz Zgorzała, które przeznaczone są pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr 939/LXXI/2023 z dnia 20 grudnia 2023 roku r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola, która przedstawia podział obowiązujących planów miejscowych na trzy kategorie: takie, które zachowują aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego; takie, które zachowują swoją aktualność w części oraz takie, które są nieaktualne. Większość obszaru opracowania objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalonym uchwałą Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2016 r., który został uznany za częściowo aktualny. Pozostałe tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalonym uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r., który został uznany za aktualny.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) nie spowoduje odczuwalnych skutków finansowych dla budżetu gminy Lesznowola.

PODSUMOWANIE

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Lesznowola.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Lesznowola do uchwalenia oraz stanowił będzie należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.