UCHWAŁA NR 377/XXX/2026
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust.3 pkt 2 i 4 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 związku z uchwałą Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo zmienioną uchwałą Nr 194/XIV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2025 r. oraz uchwałą Nr 375/XXX/2026 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 lutego 2026 r., stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska składający się z:

1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;

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

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

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

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

2. Granice planu określono uchwałą Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo zmienioną uchwałą Nr 194/XIV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2025 r.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

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

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

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

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

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

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

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;

5) przeznaczenie terenów.

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

1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;

2) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;

3) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;

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

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

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

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

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

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

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

4) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;

5) na terenach o symbolach numerowych i literowych 3 MNW, 5 MNW-U - 5 m od wschodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (od drogi znajdującej się poza obszarem planu) – zgodnie z rysunkiem planu;

6) na terenie o symbolu numerowym i literowym 2 MNW-U - 5 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym (od drogi znajdującej się poza obszarem planu) – zgodnie z rysunkiem planu.

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

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 24 ust. 3.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

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

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

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

a) 6 m do 6 działek budowlanych,

b) 8 m powyżej 6 działek budowlanych;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,

c) powstały niezależnie od ustaleń planu;

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

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

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

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

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

1. Nakazuje się:

1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne;

2) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;

3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na całym obszarze opracowania z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na terenach o symbolach literowych: MNW, MNW-U, U-MNW, U z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym L: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;

3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

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

5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

7) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) linii elektroenergetycznej 220 kV.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

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

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

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

1. Część terenu zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

2. Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300
o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Część terenów zlokalizowana jest w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu o szerokości 12 m od granicy lasu, dla której obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i dopuszczenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:

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

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

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

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

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

b) usług hotelarskich,

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

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

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

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

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

d) w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV:

- budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 40 m,

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

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

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 3 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

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

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

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

d) usług hotelarskich;

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

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

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

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

d) w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV:

- budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 40 m,

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

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowalnych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **2MNW-U, 3MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

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

d) usług hotelarskich;

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

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

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

f) geometria dachu – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowalnych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolem numerowym i literowym **4MNW-U, 5MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

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

d) usług hotelarskich,

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

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

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 40 m,

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

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowalnych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 17. Dla terenu usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1U-MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

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

d) usług hotelarskich;

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

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

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 18. Dla terenu usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem numerowym i literowym **2U-MNW** ustala się:

2) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

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

d) usług hotelarskich;

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

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

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 19. Dla terenu usług oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

   a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,

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

   c) usług hotelarskich;

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,

   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

   f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych w celu:

   a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

   c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

   d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

§ 20. Dla terenu usług oznaczonego symbolem numerowym i literowym **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- magazyny;

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) składów, w tym składów budowlanych,

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

c) usług hotelarskich;

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

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

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0;

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

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek budowlanych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

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

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

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

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

§ 21. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: **L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: - las;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 100%;

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

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

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

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

§ 23. 1. Dla terenów dróg ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących, w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

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

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

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

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø110 mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

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

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

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

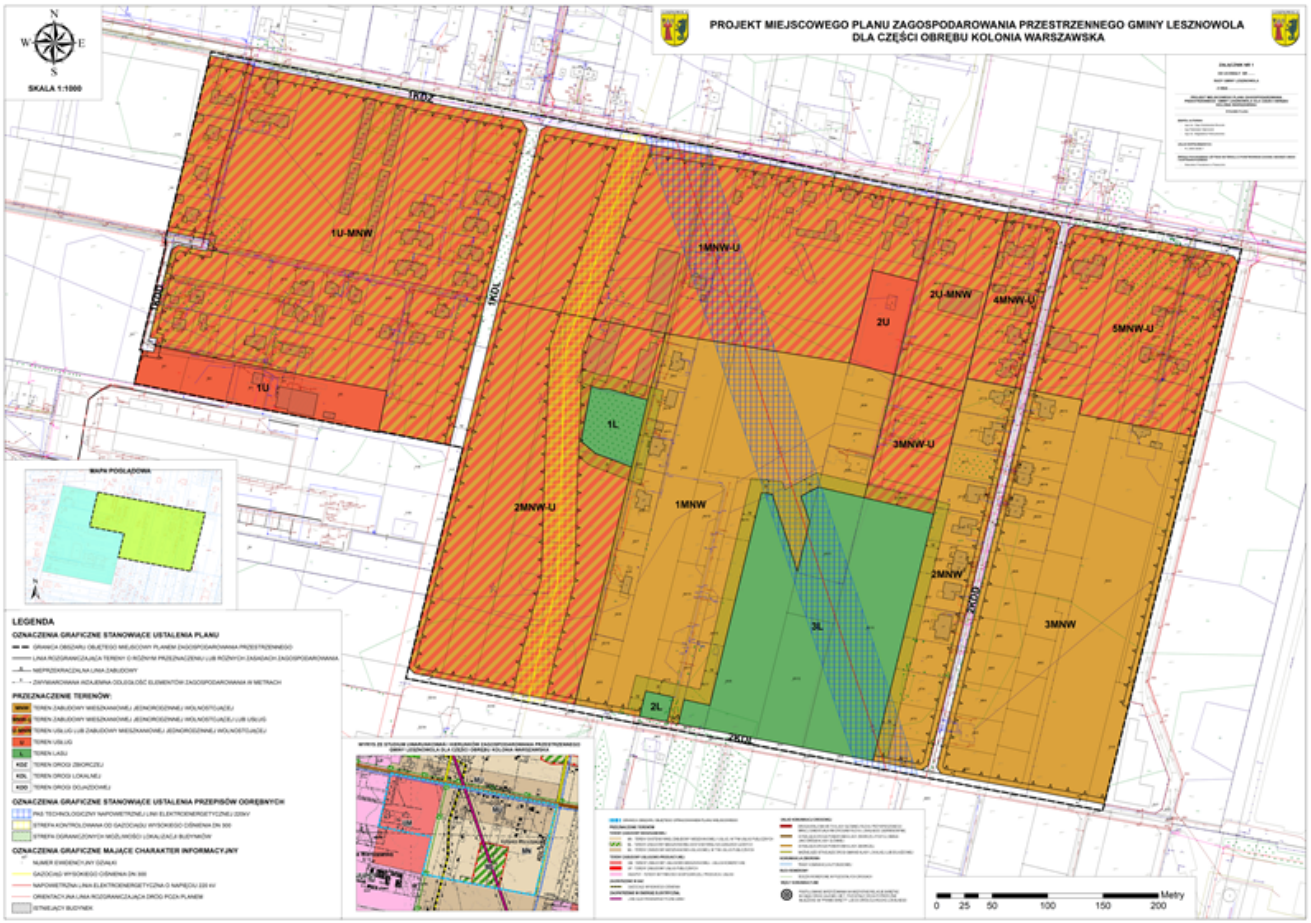
§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Lesznowola

Łukasz Grochala

Załącznik nr 1 do uchwały nr 377/XXX/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 lutego 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 377/XXX/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 lutego 2026 r.

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

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

1) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. **wpłynęło 9 uwag. Wójt Gminy Lesznowola częściowo uwzględnił 6 uwag, 3 uwagi nie uwzględnił;**

2) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2025 r. do 15 grudnia 2025 r. **wpłynęło 5 uwag. Wójt Gminy Lesznowola 1 uwagę uwzględnił w całości, 2 uwagi uwzględnił częściowo, 2 uwagi nie uwzględnił;**

3) wykaz uwag nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOLONIA WARSZAWSKA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki i organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Obręb	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	22.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1) usunięcie oznaczenia terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) zmianę przeznaczenia działek nr 46/14, 46/15 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe.	46/14 46/15	Kolonia Warszawska	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	1) Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 2) Dla działki o nr ew. 46/14 wprowadzono wprowadzić tereny MNW-U przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej.
2.	22.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1)usunięcie oznaczenia terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) o zmianę przeznaczenia działki nr 46/15 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe.	46/15	Kolonia Warszawska		**1) +** **2) +**		**1) +** **2) +**	Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
3.	22.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o wyłączenie z procedury planistycznej działek nr. ew.: 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5.	8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5.	Kolonia Warszawska		**+**		**+**	
4.	22.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o wyłączenie z procedury planistycznej działek nr. ew.: 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5.	8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5.	Kolonia Warszawska		**+**		**+**	
5.	11.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1) przeznaczenie działki pod tereny usług lub	45/7, 45/11	Kolonia Warszawska	**1) +/-**	**1) +/-** **2) +**	**1) +/-**	**1) +/-** **2) +**	1) Wprowadzono zabudowę usługową ze względu na

			zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej; 2) zmniejszenie koniecznej ilości miejsc parkingowych na działce; 3) usunięcie oznaczenia terenu jako lasu działki nr 45/11.				**3) +**		**3) +**	stanowisko Wojewody Mazowieckiego, który ma zastrzeżenia do mieszania funkcji składów i magazynów z zabudową mieszkaniową. 2) Niezgodne z polityką Gminy 3)Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
6.	22.07.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1) usunięcie oznaczenia terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) zmianę przeznaczenia działki nr 46/15 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe.	46/15	Kolonia Warszawska		**1) +** **2) +**		**1) +** **2) +**	Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
7.	22.07.2025	**(...)**	Wnosi o: 1) usunięcie oznaczenia terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) zmianę przeznaczenia działek 46/13, 46/14, 46/15, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe	46/13, 46/14, 46/15, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8	Kolonia Warszawska	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	1) Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. 2) Wprowadzono tereny MNW-U przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej. Oprócz działki 46/15 gdzie brak jest zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
8.	22.07.2025	**(...)**	Wnosi o: 1) usunięcie oznaczenia terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) zmianę przeznaczenia działek 46/14, 46/15 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe.	46/14, 46/15	Kolonia Warszawska	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	1) Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. 2) Wprowadzono tereny MNW-U przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej. Oprócz działki 46/15 gdzie brak jest zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
9.	22.07.2025	**(...)**	Wnosi o: 1) usunięcie oznaczenia	46/15	Kolonia Warsz		**1) +**		**1) +**	Brak zgód na zmianę przeznaczenia

			terenu jako lasu części działki nr 46/15; 2) zmianę przeznaczenia działki nr 46/15 pod tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowo-mieszkaniowe.		awska		**2) +**		**2) +**	gruntów leśnych na cele nieleśne
II WYŁOŻENIE										
10.	30.12.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1) zmianę przeznaczenia części działki od ul. Ułanów z terenu mieszkaniowego na tereny usługowe z możliwością budowy hal i magazynów; 2) zwiększenie max. udziału powierzchni zabudowy do 60%.	40	Kolonia Warszawska	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	**2) +/-**	**1) +** **2) +/-**	1) Hale i magazyny sąsiadowałyby z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. 2) Uwzględnia się tylko dla terenu 1MNW-U (wskaźniki zgodne ze Studium Gminy).
11.	30.12.2025 r.	**(...)**	Wnosi o następujące zmiany dla terenu **1MNW-U:** 1) zmiana z 1MNW-U na 1U-MNW; Wnoszę o następujące zmiany dla terenu **2MNW-U**: 2) zmiana z 2MNW-U na 2U-MNW; 3) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%; 4) zwiększenie max. udziału powierzchni zabudowy do 60%.	39/2, 41/2	Kolonia Warszawska		**1) +** **2) +** **3) +** **4) +**		**1) +** **2) +** **3) +** **4) +**	1) Pozostawia się tereny MNW-U ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz ze względu na obowiązujący plan na przedmiotowych terenach. 2) Pozostawia się tereny MNW-U ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz ze względu na obowiązujący plan na przedmiotowych terenach. 3) Wskaźniki niezgodne ze Studium Gminy. 4)Wskaźniki niezgodne ze Studium Gminy.
12.	31.12.2025 r.	**(...)**	Wnosi o: 1) zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70% na zakres 40-60% powierzchni działki na terenie o symbolu 2MNW-U; 2) rozszerzenie przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowo –	39/2, 41/2	Kolonia Warszawska		**1) +** **2) +**		**1) +** **2) +**	1) Wskaźniki niezgodne ze Studium Gminy. 2) Lokalizacja obiektów magazynowych i zaplecza składowo-logistycznego jest niezgodna ze Studium Gminy (tereny MN). Dodatkowo Wojewoda Mazowiecki ma

			usługowej o możliwość lokalizacji obiektów magazynowych i zaplecza składowo-logistycznego, jako funkcji uzupełniającej, nieuciążliwej, której oddziaływanie nie wykracza poza granice inwestycji.							zastrzeżenia co do mieszania składów i magazynów z zabudową mieszkaniową.
13.	31.12.2025 r.	**(...)**	Wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów na wnioskowanych działkach jako mieszkaniowe. Są to działki, które bezpośrednio sąsiadują z naszą nieruchomością	.: 46/5, 46/13, 46/14	Kolonia Warszawska		**+**		**+**	W pierwszym wyłożeniu Wójt Gminy uwzględnił uwagi właścicieli terenu i podtrzymuje swoją decyzję.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 377/XXX/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 lutego 2026 r.

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr 377/XXX/2026
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 26 lutego 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 2023 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr 377/XXX/2026 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska.

Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo zmienioną uchwałą Nr 194/XIV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 marca 2025 r. oraz uchwałą Nr 375/XXX/2026 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 lutego 2026 r., która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów z zakazem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej. W miejscowym planie wprowadzono teren: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren usług jako funkcje podstawowe terenów, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren usług, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Kolonia Warszawska, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy RIII, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Na obszarze objętym planem nie znajduje się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

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

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo zatwierdzony uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 1208 z dn. 31.01.2013 r., ze zm.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

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

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym w części istniejące infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo ogłoszono o możliwości składania

wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 8 sierpnia 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu dniach od 9 czerwca 2025 r. do 7 lipca 2025 r. Dnia 16 czerwca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22 lipca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 9 uwag, z których Wójt Gminy częściowo uwzględnił 6 uwagi, 3 uwagi nie uwzględnił.

Projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu dniach od 17 listopada 2025 r. do 15 grudnia 2025 r. Dnia 24 listopada 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 5 uwag, z których Wójt Gminy Lesznowola 1 uwagę uwzględnił w całości, 2 uwagi uwzględnił częściowo, 2 uwagi nie uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe w siedzibie Urzędu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@lesznowola.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Miejscowość Kolonia Warszawska położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, miasta Tarczyn, przy drodze krajowej Nr 7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Miejscowość posiada już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już wykształtowany układ komunikacyjny.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w którym przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz transport autobusowy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 939/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 listopada 2012 r.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kolonia Warszawska, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być wyższe, niż wpływy do budżetu gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.