



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 marca 2024 r.

Poz. 3512

UCHWAŁA NR 961/LXXIII/2024 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 22 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 396/XXVII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna, 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:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna, zwany dalej „planem”, 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 w uchwałą Nr 396/XXVII/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 9) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

3. Ustaleniem obowiązującym wynikającym z przepisów odrębnych jest strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oznaczona na rysunku planu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem literowym i numerowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danej działce budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, które 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, elementów wystroju elewacji;

- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;
- 6) 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. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 1. W planie ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MN;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 3) tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG;
- 4) teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 5) teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

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

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

- 1) 8 metrów od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 4 metry i 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 4 metry od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5 metrów od wschodniej granicy obszaru objętego planem na części terenu 1U/MN zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 16,25 metrów od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

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 § 15 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.

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

- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
 - a) 6 m do 6 działek,
 - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się na ich końcu realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 8.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
 - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
 - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
- 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokal mieszkalny,
 - b) ograniczenia do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji,
 - c) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii,
 - c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - d) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych oraz zmiany kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

f) odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie;

3) ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN jak na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 10. 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) minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenu 1U/MN – 1000 m²,

b) dla terenów 1P/U, 2P/U – 3000 m².

2) minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenu 1U/MN – 20 m,

b) dla terenów 1P/U i 2P/U – 30 m.

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80⁰ do 100⁰.

2. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

§ 11. 1. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP 5,5 MPa wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.;

2) w strefie kontrolowanej obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania;

2. 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.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego symbolem 1U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- garaże i budynki gospodarcze,

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zbiorniki wodne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) obiektów i usług związanych z przetwórstwem, magazynowanie, segregacją odpadów i surowców wtórnych,
 - d) obiektów i usług związanych z wytwarzaniem i przerobem mas bitumicznych,
 - e) obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni w odległości mniejszej od osi gazociągu niż ta określona w przepisach odrębnych w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - f) geometria dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą podziałów działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 500 m² należy zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 9) przy obliczaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania dla danego budynku do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

§ 13. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- garaże,
 - wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zbiorniki wodne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów i usług związanych z przetwórstwem, magazynowanie, segregacją odpadów i surowców wtórnych,
 - b) obiektów i usług związanych z wytwarzaniem i przerobem mas bitumicznych,
 - c) obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni w odległości mniejszej od osi gazociągu niż ta określona w przepisach odrębnych w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - f) geometria dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą podziałów działek w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia działek sąsiednich,
 - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
- a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - b) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług lub obiektów produkcyjnych składów i magazynów jest większa niż 500 m² należy zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową;
- 8) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 9) przy obliczaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania dla danego budynku do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

Rozdział 3. **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 14. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG oraz poprzez drogi położone poza obszarem objętym planem.

3. Ustala się tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej:

- 1) teren 1KDG o szerokości zmiennej od 3,4 m do 23,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 40,6 m do 123,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren komunikacji – drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 10,0 do 31,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 8,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 0,0 m do 10,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący fragmentem istniejącej drogi wewnętrznej.

7. Na terenach oznaczonych symbolem literowym KDG, KDL, KDD, KDW dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz urządzeń komunikacyjnych.

8. Na całym obszarze planu, poza terenem 2KDG, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na drogach publicznych, 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 4. **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 15. 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 i przebudowy.

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. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez 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.

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

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb);

- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub 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 oraz innych cieków wodnych zlokalizowanych w obszarze planu oraz 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 $\varnothing 200$ mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej $\varnothing 40$ mm.

6. 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.

7. 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 odnawialne źródła energii;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej $\varnothing 32$ mm.

8. 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.

Rozdział 5. **Ustalenia końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 0%.

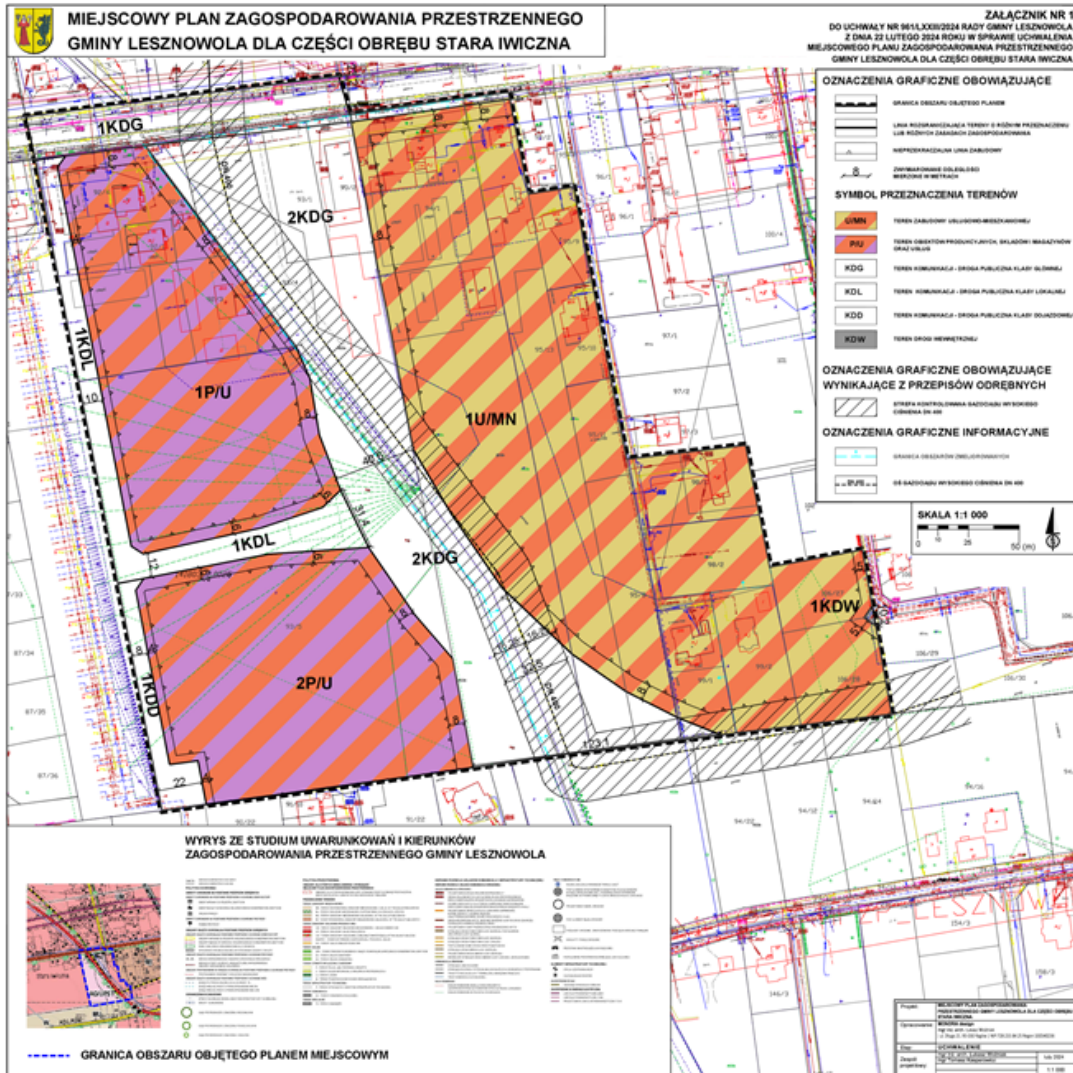
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bożenna Maria Korlak

Załącznik Nr 1 do uchwały
 Nr 961/LXXIII/2024
 Rady Gminy Lesznówola
 z dnia 22 lutego 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr 961/LXXIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2023 r. do 28 sierpnia 2023 r. **wpłynęły 4 uwagi. Wójt Gminy Lesznowola uwzględnił 1 uwagę, 1 została nieuwzględniona, 2 zostały częściowo nieuwzględnione.**
- 2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. **wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy Lesznowola nie uwzględnił.**
- 3) **Wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBRĘBU STARA IWICZNA**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko, imię, nazwa jednostki 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. | 15.09.2023 r. | (...) | Wnosi o: 1) przedstawienie w planie przebiegu przewodów drenarskich (kanalizacji deszczowej) odprowadzającej nadmiar wód opadowych do rowu nr. 8 z działek położonych na wschód od rowu (na podstawie art. 3 pkt 13 Prawa ochrony przyrody); 2) przedstawienie w planie zasad modernizacji/przebudowy rowu nr. 8, gazociągu wysokiego ciśnienia i w/w linii drenarskich (kanalizacji deszczowej) w związku z budową DW 721bis (na podstawie art. 15 ust. 2 pkt.10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 143 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami; 3) przesunięcie fragmentu pasa zarezerwowanego na DW 721bis poza granice naszej działki 99/1. | 99/1 | Stara Iwiczna | | 1) + 2) + 3) + | | 1) + 2) + 3) + | |
| 2. | 18.09.2023 r. | (...) | Wnosi o dopuszczenie w zapisach MPZP dachów zielonych, stanowiących rzeczywistą retencję oraz płyt ażurowych posiadających certyfikaty ITB, jako powierzchnię biologicznie czynną. | Cały obszar | Stara Iwiczna | | + | | + | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------|-------|---|-------------|---------------|--|------------------|--|------------------|--|
| 3. | 15.09.2023 r. | (...) | Wnosi o: 1) dopuszczenie zastosowania dominanty na terenach 1P/U i 2P/U do maksymalnie możliwej w zakresie 15-18m w miejscach oznaczonych na mapie (zał.1); 2) dopuszczenie stosowania dachów zielonych stanowiących rzeczywistą retencję oraz płyt ażurowych posiadających certyfikaty ITB, jako powierzchnię biologicznie czynną. | Cały obszar | Stara Iwiczna | | 1) + 2) + | | 1) + 2) + | |
| II WYŁOŻENIE | | | | | | | | | | |
| 4. | 19.01.2024 | (...) | Wnosi o: 1) wprowadzenie informacji o sposobach egzekwowania realizacji postanowień w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi przez właścicieli gruntów; 2) przedstawienie w części graficznej planu przebiegu przewodów drenarskich (kanalizacji deszczowej) odprowadzającej nadmiar wód opadowych do rowu nr. 8 z działek położonych na wschód od rowu (na podstawie art. 3 pkt 13 Prawa ochrony przyrody). | Cały obszar | Stara Iwiczna | | 1) + 2) + | | 1) + 2) + | |

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr 961/LXXIII/2024
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 22 lutego 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna 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 961/LXXIII/2024
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 22 lutego 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę