

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola

1. Podstawa prawna.

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Nr 87/VII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola (teren pomiędzy ul. Jedności, ul. Poprzeczną i ul. Szkolną). Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest potrzeba ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz dostosowanie zapisów planu do przepisów obecnie obowiązujących na przedmiotowym terenie.

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

a) wymagania tadu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
Wymagania tadu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypinione 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 kształtować linie zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki kształtowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej. Wprowadzono tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren produkcyjny lub usługowy oraz teren drogowy. Wprowadzono warunki uwarnkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju:
Zasada zrównoważonego rozwoju i tadu przestrzennego jest podstawą wszelkich działań planistycznych w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Cele te są realizowane poprzez wprowadzenie terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oraz terenu produkcyjny lub usługowy wzdłuż projektowanej drogi wojewódzkiej Nr 721 (co wpisuje się w społeczno-gospodarcze wykorzystanie przestrzeni).

c) walory architektoniczne i krajobrazowe:
Obszar objęty planem jest obszarem w części zabudowanym budynkami mieszkalnymi i budynkami usługowymi. Na części obszaru opracowania dominowały tereny rolne. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono następujące przeznaczenie podstawowe terenów: teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren produkcyjny lub usługowy, teren drogowy.

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R111a, R111b, R111c, R111d, R111e, R111f, R111g, R111h, R111i, R111j, R111k, R111l, R111m, R111n, R111o, R111p, R111q, R111r, R111s, R111t, R111u, R111v, R111w, R111x, R111y, R111z, R111aa, R111ab, R111ac, R111ad, R111ae, R111af, R111ag, R111ah, R111ai, R111aj, R111ak, R111al, R111am, R111an, R111ao, R111ap, R111aq, R111ar, R111as, R111at, R111au, R111av, R111aw, R111ax, R111ay, R111az, R111ba, R111bb, R111bc, R111bd, R111be, R111bf, R111bg, R111bh, R111bi, R111bj, R111bk, R111bl, R111bm, R111bn, R111bo, R111bp, R111bq, R111br, R111bs, R111bt, R111bu, R111bv, R111bw, R111bx, R111by, R111bz, R111ca, R111cb, R111cc, R111cd, R111ce, R111cf, R111cg, R111ch, R111ci, R111cj, R111ck, R111cl, R111cm, R111cn, R111co, R111cp, R111cq, R111cr, R111cs, R111ct, R111cu, R111cv, R111cw, R111cx, R111cy, R111cz, R111da, R111db, R111dc, R111dd, R111de, R111df, R111dg, R111dh, R111di, R111dj, R111dk, R111dl, R111dm, R111dn, R111do, R111dp, R111dq, R111dr, R111ds, R111dt, R111du, R111dv, R111dw, R111dx, R111dy, R111dz, R111ea, R111eb, R111ec, R111ed, R111ee, R111ef, R111eg, R111eh, R111ei, R111ej, R111ek, R111el, R111em, R111en, R111eo, R111ep, R111eq, R111er, R111es, R111et, R111eu, R111ev, R111ew, R111ex, R111ey, R111ez, R111fa, R111fb, R111fc, R111fd, R111fe, R111ff, R111fg, R111fh, R111fi, R111fj, R111fk, R111fl, R111fm, R111fn, R111fo, R111fp, R111fq, R111fr, R111fs, R111ft, R111fu, R111fv, R111fw, R111fx, R111fy, R111fz, R111ga, R111gb, R111gc, R111gd, R111ge, R111gf, R111gg, R111gh, R111gi, R111gj, R111gk, R111gl, R111gm, R111gn, R111go, R111gp, R111gq, R111gr, R111gs, R111gt, R111gu, R111gv, R111gw, R111gx, R111gy, R111gz, R111ha, R111hb, R111hc, R111hd, R111he, R111hf, R111hg, R111hh, R111hi, R111hj, R111hk, R111hl, R111hm, R111hn, R111ho, R111hp, R111hq, R111hr, R111hs, R111ht, R111hu, R111hv, R111hw, R111hx, R111hy, R111hz, R111ia, R111ib, R111ic, R111id, R111ie, R111if, R111ig, R111ih, R111ii, R111ij, R111ik, R111il, R111im, R111in, R111io, R111ip, R111iq, R111ir, R111is, R111it, R111iu, R111iv, R111iw, R111ix, R111iy, R111iz, R111ja, R111jb, R111jc, R111jd, R111je, R111jf, R111jg, R111jh, R111ji, R111jj, R111jk, R111jl, R111jm, R111jn, R111jo, R111jp, R111jq, R111jr, R111js, R111jt, R111ju, R111jv, R111jw, R111jx, R111jy, R111jz, R111ka, R111kb, R111kc, R111kd, R111ke, R111kf, R111kg, R111kh, R111ki, R111kj, R111kk, R111kl, R111km, R111kn, R111ko, R111kp, R111kq, R111kr, R111ks, R111kt, R111ku, R111kv, R111kw, R111kx, R111ky, R111kz, R111la, R111lb, R111lc, R111ld, R111le, R111lf, R111lg, R111lh, R111li, R111lj, R111lk, R111ll, R111lm, R111ln, R111lo, R111lp, R111lq, R111lr, R111ls, R111lt, R111lu, R111lv, R111lw, R111lx, R111ly, R111lz, R111ma, R111mb, R111mc, R111md, R111me, R111mf, R111mg, R111mh, R111mi, R111mj, R111mk, R111ml, R111mm, R111mn, R111mo, R111mp, R111mq, R111mr, R111ms, R111mt, R111mu, R111mv, R111mw, R111mx, R111my, R111mz, R111na, R111nb, R111nc, R111nd, R111ne, R111nf, R111ng, R111nh, R111ni, R111nj, R111nk, R111nl, R111nm, R111nn, R111no, R111np, R111nq, R111nr, R111ns, R111nt, R111nu, R111nv, R111nw, R111nx, R111ny, R111nz, R111oa, R111ob, R111oc, R111od, R111oe, R111of, R111og, R111oh, R111oi, R111oj, R111ok, R111ol, R111om, R111on, R111oo, R111op, R111oq, R111or, R111os, R111ot, R111ou, R111ov, R111ow, R111ox, R111oy, R111oz, R111pa, R111pb, R111pc, R111pd, R111pe, R111pf, R111pg, R111ph, R111pi, R111pj, R111pk, R111pl, R111pm, R111pn, R111po, R111pp, R111pq, R111pr, R111ps, R111pt, R111pu, R111pv, R111pw, R111px, R111py, R111pz, R111qa, R111qb, R111qc, R111qd, R111qe, R111qf, R111qg, R111qh, R111qi, R111qj, R111qk, R111ql, R111qm, R111qn, R111qo, R111qp, R111qq, R111qr, R111qs, R111qt, R111qu, R111qv, R111qw, R111qx, R111qy, R111qz, R111ra, R111rb, R111rc, R111rd, R111re, R111rf, R111rg, R111rh, R111ri, R111rj, R111rk, R111rl, R111rm, R111rn, R111ro, R111rp, R111rq, R111rr, R111rs, R111rt, R111ru, R111rv, R111rw, R111rx, R111ry, R111rz, R111sa, R111sb, R111sc, R111sd, R111se, R111sf, R111sg, R111sh, R111si, R111sj, R111sk, R111sl, R111sm, R111sn, R111so, R111sp, R111sq, R111sr, R111ss, R111st, R111su, R111sv, R111sw, R111sx, R111sy, R111sz, R111ta, R111tb, R111tc, R111td, R111te, R111tf, R111tg, R111th, R111ti, R111tj, R111tk, R111tl, R111tm, R111tn, R111to, R111tp, R111tq, R111tr, R111ts, R111tt, R111tu, R111tv, R111tw, R111tx, R111ty, R111tz, R111ua, R111ub, R111uc, R111ud, R111ue, R111uf, R111ug, R111uh, R111ui, R111uj, R111uk, R111ul, R111um, R111un, R111uo, R111up, R111uq, R111ur, R111us, R111ut, R111uu, R111uv, R111uw, R111ux, R111uy, R111uz, R111va, R111vb, R111vc, R111vd, R111ve, R111vf, R111vg, R111vh, R111vi, R111vj, R111vk, R111vl, R111vm, R111vn, R111vo, R111vp, R111vq, R111vr, R111vs, R111vt, R111vu, R111vv, R111vw, R111vx, R111vy, R111vz, R111wa, R111wb, R111wc, R111wd, R111we, R111wf, R111wg, R111wh, R111wi, R111wj, R111wk, R111wl, R111wm, R111wn, R111wo, R111wp, R111wq, R111wr, R111ws, R111wt, R111wu, R111wv, R111ww, R111wx, R111wy, R111wz, R111xa, R111xb, R111xc, R111xd, R111xe, R111xf, R111xg, R111xh, R111xi, R111xj, R111xk, R111xl, R111xm, R111xn, R111xo, R111xp, R111xq, R111xr, R111xs, R111xt, R111xu, R111xv, R111xw, R111xx, R111xy, R111xz, R111ya, R111yb, R111yc, R111yd, R111ye, R111yf, R111yg, R111yh, R111yi, R111yj, R111yk, R111yl, R111ym, R111yn, R111yo, R111yp, R111yq, R111yr, R111ys, R111yt, R111yu, R111yv, R111yw, R111yx, R111yy, R111yz, R111za, R111zb, R111zc, R111zd, R111ze, R111zf, R111zg, R111zh, R111zi, R111zj, R111zk, R111zl, R111zm, R111zn, R111zo, R111zp, R111zq, R111zr, R111zs, R111zt, R111zu, R111zv, R111zw, R111zx, R111zy, R111zz, R111aa, R111ab, R111ac, R111ad, R111ae, R111af, R111ag, R111ah, R111ai, R111aj, R111ak, R111al, R111am, R111an, R111ao, R111ap, R111aq, R111ar, R111as, R111at, R111au, R111av, R111aw, R111ax, R111ay, R111az, R111ba, R111bb, R111bc, R111bd, R111be, R111bf, R111bg, R111bh, R111bi, R111bj, R111bk, R111bl, R111bm, R111bn, R111bo, R111bp, R111bq, R111br, R111bs, R111bt, R111bu, R111bv, R111bw, R111bx, R111by, R111bz, R111ca, R111cb, R111cc, R111cd, R111ce, R111cf, R111cg, R111ch, R111ci, R111cj, R111ck, R111cl, R111cm, R111cn, R111co, R111cp, R111cq, R111cr, R111cs, R111ct, R111cu, R111cv, R111cw, R111cx, R111cy, R111cz, R111da, R111db, R111dc, R111dd, R111de, R111df, R111dg, R111dh, R111di, R111dj, R111dk, R111dl, R111dm, R111dn, R111do, R111dp, R111dq, R111dr, R111ds, R111dt, R111du, R111dv, R111dw, R111dx, R111dy, R111dz, R111ea, R111eb, R111ec, R111ed, R111ee, R111ef, R111eg, R111eh, R111ei, R111ej, R111ek, R111el, R111em, R111en, R111eo, R111ep, R111eq, R111er, R111es, R111et, R111eu, R111ev, R111ew, R111ex, R111ey, R111ez, R111fa, R111fb, R111fc, R111fd, R111fe, R111ff, R111fg, R111fh, R111fi, R111fj, R111fk, R111fl, R111fm, R111fn, R111fo, R111fp, R111fq, R111fr, R111fs, R111ft, R111fu, R111fv, R111fw, R111fx, R111fy, R111fz, R111ga, R111gb, R111gc, R111gd, R111ge, R111gf, R111gg, R111gh, R111gi, R111gj, R111gk, R111gl, R111gm, R111gn, R111go, R111gp, R111gq, R111gr, R111gs, R111gt, R111gu, R111gv, R111gw, R111gx, R111gy, R111gz, R111ha, R111hb, R111hc, R111hd, R111he, R111hf, R111hg, R111hh, R111hi, R111hj, R111hk, R111hl, R111hm, R111hn, R111ho, R111hp, R111hq, R111hr, R111hs, R111ht, R111hu, R111hv, R111hw, R111hx, R111hy, R111hz, R111ia, R111ib, R111ic, R111id, R111ie, R111if, R111ig, R111ih, R111ii, R111ij, R111ik, R111il, R111im, R111in, R111io, R111ip, R111iq, R111ir, R111is, R111it, R111iu, R111iv, R111iw, R111ix, R111iy, R111iz, R111ja, R111jb, R111jc, R111jd, R111je, R111jf, R111jg, R111jh, R111ji, R111jj, R111jk, R111jl, R111jm, R111jn, R111jo, R111jp, R111jq, R111jr, R111js, R111jt, R111ju, R111jv, R111jw, R111jx, R111jy, R111jz, R111ka, R111kb, R111kc, R111kd, R111ke, R111kf, R111kg, R111kh, R111ki, R111kj, R111kl, R111km, R111kn, R111ko, R111kp, R111kq, R111kr, R111ks, R111kt, R111ku, R111kv, R111kw, R111kx, R111ky, R111kz, R111la, R111lb, R111lc, R111ld, R111le, R111lf, R111lg, R111lh, R111li, R111lj, R111lk, R111ll, R111lm, R111ln, R111lo, R111lp, R111lq, R111lr, R111ls, R111lt, R111lu, R111lv, R111lw, R111lx, R111ly, R111lz, R111ma, R111mb, R111mc, R111md, R111me, R111mf, R111mg, R111mh, R111mi, R111mj, R111mk, R111ml, R111mm, R111mn, R111mo, R111mp, R111mq, R111mr, R111ms, R111mt, R111mu, R111mv, R111mw, R111mx, R111my, R111mz, R111na, R111nb, R111nc, R111nd, R111ne, R111nf, R111ng, R111nh, R111ni, R111nj, R111nk, R111nl, R111nm, R111nn, R111no, R111np, R111nq, R111nr, R111ns, R111nt, R111nu, R111nv, R111nw, R111nx, R111ny, R111nz, R111oa, R111ob, R111oc, R111od, R111oe, R111of, R111og, R111oh, R111oi, R111oj, R111ok, R111ol, R111om, R111on, R111oo, R111op, R111oq, R111or, R111os, R111ot, R111ou, R111ov, R111ow, R111ox, R111oy, R111oz, R111pa, R111pb, R111pc, R111pd, R111pe, R111pf, R111pg, R111ph, R111pi, R111pj, R111pk, R111pl, R111pm, R111pn, R111po, R111pp, R111pq, R111pr, R111ps, R111pt, R111pu, R111pv, R111pw, R111px, R111py, R111pz, R111qa, R111qb, R111qc, R111qd, R111qe, R111qf, R111qg, R111qh, R111qi, R111qj, R111qk, R111ql, R111qm, R111qn, R111qo, R111qp, R111qq, R111qr, R111qs, R111qt, R111qu, R111qv, R111qw, R111qx, R111qy, R111qz, R111ra, R111rb, R111rc, R111rd, R111re, R111rf, R111rg, R111rh, R111ri, R111rj, R111rk, R111rl, R111rm, R111rn, R111ro, R111rp, R111rq, R111rr, R111rs, R111rt, R111ru, R111rv, R111rw, R111rx, R111ry, R111rz, R111sa, R111sb, R111sc, R111sd, R111se, R111sf, R111sg, R111sh, R111si, R111sj, R111sk, R111sl, R111sm, R111sn, R111so, R111sp, R111sq, R111sr, R111ss, R111st, R111su, R111sv, R111sw, R111sx, R111sy, R111sz, R111ta, R111tb, R111tc, R111td, R111te, R111tf, R111tg, R111th, R111ti, R111tj, R111tk, R111tl, R111tm, R111tn, R111to, R111tp, R111tq, R111tr, R111ts, R111tt, R111tu, R111tv, R111tw, R111tx, R111ty, R111tz, R111ua, R111ub, R111uc, R111ud, R111ue, R111uf, R111ug, R111uh, R111ui, R111uj, R111uk, R111ul, R111um, R111un, R111uo, R111up, R111uq, R111ur, R111us, R111ut, R111uu, R111uv, R111uw, R111ux, R111uy, R111uz, R111va, R111vb, R111vc, R111vd, R111ve, R111vf, R111vg, R111vh, R111vi, R111vj, R111vk, R111vl, R111vm, R111vn, R111vo, R111vp, R111vq, R111vr, R111vs, R111vt, R111vu, R111vv, R111vw, R111vx, R111vy, R111vz, R111wa, R111wb, R111wc, R111wd, R111we, R111wf, R111wg, R111wh, R111wi, R111wj, R111wk, R111wl, R111wm, R111wn, R111wo, R111wp, R111wq, R111wr, R111ws, R111wt, R111wu, R111wv, R111ww, R111wx, R111wy, R111wz, R111xa, R111xb, R111xc, R111xd, R111xe, R111xf, R111xg, R111xh, R111xi, R111xj, R111xk, R111xl, R111xm, R111xn, R111xo, R111xp, R111xq, R111xr, R111xs, R111xt, R111xu, R111xv, R111xw, R111xx, R111xy, R111xz, R111ya, R111yb, R111yc, R111yd, R111ye, R111yf, R111yg, R111yh, R111yi, R111yj, R111yk, R111yl, R111ym, R111yn, R111yo, R111yp, R111yq, R111yr, R111ys, R111yt, R111yu, R111yv, R111yw, R111yx, R111yy, R111yz, R111za, R111zb, R111zc, R111zd, R111ze, R111zf, R111zg, R111zh, R111zi, R111zj, R111zk, R111zl, R111zm, R111zn, R111zo, R111zp, R111zq, R111zr, R111zs, R111zt, R111zu, R111zv, R111zw, R111zx, R111zy, R111zz, R111aa, R111ab, R111ac, R111ad, R111ae, R111af, R111ag, R111ah, R111ai, R111aj, R111ak, R111al, R111am, R111an, R111ao, R111ap, R111aq, R111ar, R111as, R111at, R111au, R111av, R111aw, R111ax, R111ay, R111az, R111ba, R111bb, R111bc, R111bd, R111be, R111bf, R111bg, R111bh, R111bi, R111bj, R111bk, R111bl, R111bm, R111bn, R111bo, R111bp, R111bq, R111br, R111bs, R111bt, R111bu, R111bv, R111bw, R111bx, R111by, R111bz, R111ca, R111cb, R111cc, R111cd, R111ce, R111cf, R111cg, R111ch, R111ci, R111cj, R111ck, R111cl, R111cm, R111cn, R111co, R111cp, R111cq, R111cr, R111cs, R111ct, R111cu, R111cv, R111cw, R111cx, R111cy, R111cz, R111da, R111db, R111dc, R111dd, R111de, R111df, R111dg, R111dh, R111di, R111dj, R111dk, R111dl, R111dm, R111dn, R111do, R111dp, R111dq, R111dr, R111ds, R111dt, R111du, R111dv, R111dw, R111dx, R111dy, R111dz, R111ea, R111eb, R111ec, R111ed, R111ee, R111ef, R111eg, R111eh, R111ei, R111ej, R111ek, R111el, R111em, R111en, R111eo, R111ep, R111eq, R111er, R111es, R111et, R111eu, R111ev, R111ew, R111ex, R111ey, R111ez, R111fa, R111fb, R111fc, R111fd, R111fe, R111ff, R111fg, R111fh, R111fi, R111fj, R111fk, R111fl, R111fm, R111fn, R111fo, R111fp, R111fq, R111fr, R111fs, R111ft, R111fu, R111fv, R111fw, R111fx, R111fy, R111fz, R111ga, R111gb, R111gc, R111gd, R111ge, R111gf, R111gg, R111gh, R111gi, R111gj, R111gk, R111gl, R111gm, R111gn, R111go, R111gp, R111gq, R111gr, R111gs, R111gt, R111gu, R111gv, R111gw, R111gx, R111gy, R111gz, R111ha, R111hb, R111hc, R111hd, R111he, R111hf, R111hg, R111hh, R111hi, R111hj, R111hk, R111hl, R111hm, R111hn, R111ho, R111hp, R111hq, R111hr, R111hs, R111ht, R111hu, R111hv, R111hw, R111hx, R111hy, R111hz, R111ia, R111ib, R111ic, R111id, R111ie, R111if, R111ig, R111ih, R111ii, R111ij, R111ik, R111il, R111im, R111in, R111io, R111ip, R111iq, R111ir, R111is, R111it, R111iu, R111iv, R111iw, R111ix, R111iy, R111iz, R111ja, R111jb, R111jc, R111jd, R111je, R111jf, R111jg, R111jh, R111ji, R111jj, R111jk, R111jl, R111jm, R111jn, R111jo, R111jp, R111jq, R111jr, R111js, R111jt, R111ju, R111jv, R111jw, R111jx, R111jy, R111jz, R111ka, R111kb, R111kc, R111kd, R111ke, R111kf, R111kg, R111kh, R111ki, R111kj, R111kl, R111km, R111kn, R111ko, R111kp, R111kq, R111kr, R111ks, R111kt, R111ku, R111kv, R111kw, R111kx, R111ky, R111kz, R111la, R111lb, R111lc, R111ld, R111le, R111lf, R111lg, R111lh, R111li, R111lj, R111lk, R111ll, R111lm, R111ln, R111lo, R111lp, R111lq, R111lr, R111ls, R111lt, R111lu, R111lv, R111lw, R111lx, R111ly, R111lz, R111ma, R111mb, R111mc, R111md, R111me, R111mf, R111mg, R111mh, R111mi, R111mj, R111mk, R111ml, R111mm, R111mn, R111mo, R111mp, R111mq, R111mr, R111ms, R111mt, R111mu, R111mv, R111mw, R111mx, R111my, R111mz, R111na, R111nb, R111nc, R111nd, R111ne, R111nf, R111ng, R111nh, R111ni, R111nj, R111nk, R111nl, R111nm, R111nn, R111no, R111np, R111nq, R111nr, R111ns, R111nt, R111nu, R111nv, R111nw, R111nx, R111ny, R111nz, R111oa, R111ob, R111oc, R111od, R111oe, R111of, R111og, R111oh, R111oi, R111oj, R111ok, R111ol, R111om, R111on, R111oo, R111op, R111oq, R111or, R111os, R111ot, R111ou, R111ov, R111ow, R111ox, R111oy, R111oz, R111pa, R111pb, R111pc, R111pd, R111pe, R111pf, R111pg, R111ph, R111pi, R111pj, R111pk, R111pl, R111pm, R111pn, R111po, R111pp, R111pq, R111pr, R111ps, R111pt, R111pu, R111pv, R111pw, R111px, R111py, R111pz, R111qa, R111qb, R111qc, R111qd, R111qe, R111qf, R111qg, R111qh, R111qi, R111qj, R111qk, R111ql, R111qm, R111qn, R111qo, R111qp, R111qq, R111qr, R111qs, R111qt, R111qu, R111qv, R111qw, R111qx, R111qy, R111qz, R111ra, R111rb, R111rc, R111rd, R111re, R111rf, R111rg, R111rh,

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje stosowanie rozwiązań przestronnych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestroni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi.

Wartości ekonomiczne przestroni:

Wartości ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest to, że posiada istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową i elektryczną oraz wykształcony układ komunikacyjny. Sprawa ta, z sukcesem nieduzymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

prawo własności:

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

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.

potrzeby interesu publicznego:

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

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, sieć gazowa, telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady zabudowy i rozbudowy już istniejącej. Plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

Zagospodarowania przestronnego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami. Po podjęciu uchwały Nr 87/VII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Lesznowola ogłoszono o możliwości składowania wniosków od projektu planu miejscowego w terminie do dnia 14 lutego 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 9 wniosków, z których 1 został pozytywnie rozpatrzony w całości, a pozostałe częściowo.

Konsultacje społeczne projektu planu miejscowego odbyły się w dniach od 6 lutego 2026 r. do 9 marca 2026 r. W dniu 17 lutego 2026 r. odbyło się spotkanie oraz w dniu 18 lutego 2026 r. dyktur projektanta nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podczas konsultacji społecznych złożono jedną uwagę, która nie dotyczyła obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Ponowne konsultacje społeczne projektu planu miejscowego odbyły się w dniach od 2026 r. do 2026 r. W dniu odbyło się spotkanie otwarte oraz w dniu dyktur projektanta nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podczas konsultacji społecznych złożono uwagę.

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

kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo profilem zaufanym oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń 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 zamieszczona na stronie internetowej gminy oraz w Biuletyn Informacji Publicznej.

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym zapewniania ochronę przeciwpowodziową z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
Plan miejscowy zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;
W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R1V oraz grunty klasy R1III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Ustając 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.

Przez teren wsi Lesznowa przebiega projektowana droga wojewódzka Nr 721 bis. To sprawilo, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej lub usług. W części opracowania planu w części występuje infrastruktura techniczna tj. wodociąg, kanalizacje, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną i jest oraz wykształcony układ komunikacyjny.

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

Teren objęty planem jest obszarem w części zabudowanym. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz komunikację autobusową. Projektowany i istniejący układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwa jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowa zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowa z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju

! 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. wykażała częściową aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 786/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. oraz uchwałą 650/XLVIII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001.

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

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Lesznowola, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację będą wyższe niż wpływy do budżetu gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

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.