Uchwała Nr 260/XXXIV/05
Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2005 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowa Iwiczna obejmującego obszar działek o numerach ewidencyjnych 39/5, 39/6, 39/7 oraz działek nr ew. 9/19, 9/24, 12/10, 12/3 w gminie Lesznowola

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 59/VII/2003 Rady Gminy Lesznowola z dnia 16.04.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 272/XXVII/2000 z dnia 01.03.2000 r., Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym" dla obszaru części obrębu Nowa Iwiczna, w gminie Lesznowola, obejmującego obszar działek o numerach ewidencyjnych 39/5, 39/6, 39/7 oraz działek nr ew. 9/19, 9/24, 12/10, 12/3.

§ 2

Granice planu miejscowego są wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zwanym dalej w treści uchwały rysunkiem planu, stanowiącym integralną część planu miejscowego (załącznik Nr 1 do uchwały), na odrębnych arkuszach dla części poszczególnych obrębów, to jest:

- załącznik 1a - działki nr ew. 39/5, 39/6, 39/7, w skali 1: 500,
- załącznik 1b - działki nr ew. 9/19, 9/24, 12/10, 12/3, w skali 1: 1 000.

§ 3

Do planu miejscowego dołącza się zbiór rozstrzygnięć :

1) w sprawie stwierdzenia zgodności projektu planu zagospodarowania przestrzennego objętego niniejszą uchwałą z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy,
2) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały

§ 4

Celem planu miejscowego jest stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania pozwoleń na budowę oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 5

1. Plan miejscowy zawiera ustalenia obowiązkowe według art. 15 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717), odnoszące się do terenu objętego opracowaniem tego planu.
2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także z zakresu zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem miejscowym.

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   a) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały,
   b) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć wskazanie przeznaczenia terenu

wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,

d) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć wskazanie, jakie przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,
e) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki na wyodrębnionym w planie miejscowym terenie,
f) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie miejscowym terenie,
g) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku, przy czym poddasza użytkowe oznaczono ułamkiem 1/2,
h) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowej,
i) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi publicznej, przy której budynek jest usytuowany,
j) uciążliwość dla środowiska – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,
k) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt j).

2. Definicje oznaczeń graficznych, użytych w rysunku planu, zawarte są w § 7 niniejszej uchwały.
3. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 7

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu miejscowego do terenu objętego granicami planu miejscowego.
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w tekście planu miejscowego, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Ściśle określonymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- granice obowiązywania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym również linie rozgraniczające ulic publicznych,
- przebieg linii wysokiego napięcia wraz ze strefą uciążliwości,
- linie zabudowy, w tym:

3) obowiązujące ściśle wyznaczone linie zabudowy, tj. wskazujące obowiązkową linię umiejscowienia elewacji budynków, porządkującą sytuowanie budynków,
4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. wskazujące linie, których nie może przekroczyć żadna zabudowa;
5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów niemieszkaniowych, tj. wskazujące linie, których nie może przekroczyć zabudowa; w przypadku, gdy na tym samym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi wyznaczono również maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, dotyczy ona zabudowy mieszkaniowej.

4. Rysunek planu zawiera ponadto nieobowiązujące elementy o charakterze postulatów i informacji, które mogą być pomocne przy realizacji planu, tj. :
a) granice podziałów wewnętrznych, wyznaczające orientacyjnie postulowane podziały na działki budowlane i drogi wewnętrzne,
b) zalecone wjazdy do zespołów zabudowy,
6) osie ulic publicznych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 8

Podstawową funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa, usługi nieuciążliwe, w tym usługi sportu i rekreacji.

§ 9

Plan miejscowy określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie, uzupełniające przeznaczenie podstawowe.

§ 10

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 11

1. Plan miejscowy nakazuje realizację zabudowy nawiązującej skalą i charakterem do istniejącej zabudowy sąsiedniej.
2. Obiekty czasowo lub trwale przekrywające tereny sportowe winny być zaprojektowane w sposób harmonijnie nawiązujący do otoczenia, z zastosowaniem zieleni wysokiej, zakrzewień i pnączy dla jej częściowego osłonięcia.

§ 12

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego, określonymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13

W celu właściwego ukształtowania pierzei ulic publicznych, stanowiących przestrzeń publiczną, ustala się linie zabudowy, wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

§ 14

Plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może wykraczać poza teren działki inwestycji,
3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.
4) W strefie uciążliwości istniejącej linii wysokiego napięcia, dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów niemieszkaniowych i nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi w rysunku planu; po wydaniu indywidualnych warunków sytuowania zabudowy przez zarządcę sieci możliwe będzie zmniejszenie podanych w planie odległości.

§ 16

Plan miejscowy nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem.

§17

1. Zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów

niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów.
2. Plan miejscowy zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

3.Zasady podziału nieruchomości

§ 18

Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 240 m2 dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej i 800 m2 dla usług sportu i rekreacji.

§ 19

1. Plan miejscowy dopuszcza wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z § 18.
2. Plan miejscowy dopuszcza możliwość scalenia gruntów w celu przeprowadzenia kompleksowej inwestycji na całym terenie przeznaczonym pod usługi sportu i rekreacji.
3. Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek budowlanych o statusie dróg publicznych, wskazanych w rysunku planu lub dróg wewnętrznych.
4. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie miejscowym dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu.

4. System infrastruktury technicznej

§ 20

1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.
2. Dla systemu infrastruktury technicznej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia ogólne:
a) Ustala się, że istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
b) Na całym terenie opracowania, w miejscach, które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy lub rozbudowy sieci i obiektów oraz po uregulowaniu praw do terenu, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynieryjnych: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, lokalnych ujęć wody, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w wodę

§ 21

Plan miejscowy ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągu gminnego, z istniejących i projektowanych na terenie objętym planem miejscowym sieci wodociągowych.

Kanalizacja sanitarna

§22

1. Plan miejscowy ustala skanalizowanie obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan miejscowy nakazuje odprowadzanie ścieków do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w Piasecznie lub projektowanej oczyszczalni w Łoziskach.
3. Nie zezwala się na stosowanie innych, w tym tymczasowych, rozwiązań w zakresie odprowadzenie ścieków.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 23

Plan miejscowy ustala częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych.

§ 24

1. Plan miejscowy zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.
2. Tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionych w ust.1 zezwala się na odprowadzanie

wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.
2. Plan miejscowy wprowadza obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczenia wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub własnego szamba bezodpływowego.
3. Plan wprowadza nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Instalacja gazowa

§ 25

1. Plan miejscowy ustala docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia Æ 50 mm w ul. Kieleckiej, Æ80 mm w ul. Krasickiego (dla terenu obejmującego działki nr ew. 9/19, 9/24, 12/10, 12/3.) i Æ65 mm w ul. Granicznej (dla terenu obejmującego działki nr ew. 39/5, 39/6, 39/7).
2. Gazyfikacja obszaru będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla jego dostawcy.
3. Sieci i urządzenia gazowe winny odpowiadać wymogom przepisów odrębnych, a ponadto spełniać następujące kryteria:
a. Dla budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierać się na zewnątrz; w pozostałych przypadkach szafki gazowe mogą być lokalizowane tylko w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią gazową.
b. Gazociągi, które w wyniku modernizacji lub budowy ulicy znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jednią, na koszt inwestora budowy.
c. Minimalna odległość między linią ogrodzenia a gazociągiem musi wynosić 0,5 metra.
d. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Ciepłownictwo

§ 26

Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną. Rozwiązanie to zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100%.

§ 27

Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania wykorzystujące paliwa stałe.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 28

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

§ 29

1. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach.
2. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnętrzowym.
3. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na

warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
4. Projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic.

§ 30

Plan miejscowy zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

§ 31

1. Plan miejscowy ustala zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.
2. Postuluje się docelowe okablowanie istniejących linii wysokiego napięcia.

Usuwanie odpadów

§ 32

Plan miejscowy zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, inne).

§ 33

Plan miejscowy ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko w Łubnej lub inne legalne wysypiska i zakłady utylizacji.

5. System komunikacji

§ 34

Ustala się system komunikacyjny terenu objętego planem miejscowym, którego obszary są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem **KU**, a dodatkowo - w indeksie dolnym, symbolem oznaczającym klasę i kategorię drogi.

§ 35

Dla układu drogowo - ulicznego ustala się:
- przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 36

Dla tras układu ulicznego plan miejscowy ustala:
7) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem KU_{G-L} musi wynosić 12 m, z czego, dla ulicy oznaczonej symbolem $1KU_{G-L}$ w granicach działki nr ew. 9/19 ustala się zarezerwowanie dla potrzeb tej ulicy pasa szerokości 3 m.
8) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem KU_{G-D} musi wynosić 10 m,
9) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (tj. ulic nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu, powinna wynosić 8 m,
10) dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 37

Plan miejscowy nakazuje usytuowanie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zapewnieniu minimum:
- dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny, w co wlicza się stanowiska postojowe w garażach indywidualnych i grupowych,
- dla terenów i obiektów usługowych ilości miejsc parkingowych równej maksymalnej liczbie wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową oraz niż nie mniej niż jednego stanowiska na każde 100 m^2 obiektów sportowych.

Rozdział 3
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 38

Plan miejscowy wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**), tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** i tereny ulic publicznych, oznaczone symbolem **KU**.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 39

Plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

§ 40

11) Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest mieszkalnictwo jednorodzinne w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.
12) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
   a) usług nieuciążliwych, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie miejscowym (§ 40-42); zaleca się koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
   b) zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   c) dróg wewnętrznych, niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów.
13) Plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym budynków usługowych, wymienionych w ust.2, pkt a) pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§40-42).
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wyklucza lokalizację usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz stacji paliw, usług samochodowych i obsługi pojazdów, masztów telefonii komórkowej, hurtowni, baz i składów, w tym punktów sprzedaży materiałów budowlanych.

§ 41

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
1. Plan miejscowy ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0.
2. Plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 240 m^2.
3. Maksymalny procent zabudowy - 30% dla działek o powierzchni większej niż 400m^2 i 40% dla dziełek o powierzchni mniejszej niż 400 m^2 .
4. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.
5. Plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
6. Plan miejscowy zezwala na sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli zwrócone będą w stronę tej granicy ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.
7. W przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej plan miejscowy zezwala na sytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile tak usytuowany budynek będzie stanowił integralną część takiej zabudowy.
8.Dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy dojazdów wewnętrznych.

§ 42

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:
1. wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11 m;
2.dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia od 25 ^{o} do 45^o, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne rozwiązania;
3.wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych i szeregowych w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego zespołu połączonych ze sobą

budynków ;
4. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków szeregowych i bliźniaczych: min. 4,8 m - max. 16,0 m, a dla budynków wolnostojących: min. 8,0 m - max. 18,0 m.
5. architektura dopuszczonej zabudowy usługowej, musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Tereny usług sportu i rekreacji

§ 43

Plan wyznacza tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.**

§ 44

Podstawowym przeznaczeniem terenów usług z zielenią towarzyszącą są usługi sportu, rekreacji, turystyki.

§ 45

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 14,0 m.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% pod warunkiem nie bilansowania powierzchni kortu w liczeniu tej powierzchni, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m^2.
3. Ukształtowanie powierzchni działki musi uniemożliwiać spływ wód opadowych na tereny sąsiednie.

Rozdział 4
Ustalenia dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 46

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy, a także inne ustalenia dla poszczególnych terenów, wyznaczonych w rysunku planu:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	*2*	*3*	*4*
1.	**1 MN** **2 MN**	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami § 40	- plan miejscowy ustala zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wszystkich zasad zapisanych w planie miejscowym USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU: 1. maksymalna intensywność zabudowy netto - 1,0, 2. minimalna powierzchnia działki - 240 m^2, 3.maksymalny procent zabudowy - 30% dla działek o powierzchni większej niż 400m^2 i 40% dla dziełek o powierzchni mniejszej niż 400 m^2 , 4. minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%. 5.plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 6.zezwala się na sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli zwrócone będą w stronę tej granicy ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych, 7.w przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej plan miejscowy zezwala na sytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile tak usytuowany budynek będzie stanowił integralną część takiej zabudowy, 8. dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy dojazdów wewnętrznych.

			USTALENIA W ZAKRESIE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY: 1. wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11 m, 2.dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia od 25 ^{o} do 45^{o}, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne rozwiązania; 3.wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych i szeregowych w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego zespołu połączonych ze sobą budynków ; 4. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków szeregowych i bliźniaczych: min. 4,8 m - max. 16,0 m, a dla budynków wolnostojących: min. 8,0 m - max. 18,0 m. 5. architektura dopuszczonej zabudowy usługowej, musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. INNE USTALENIA: 1. nakazuje się usytuowanie minimum dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny, w co wlicza się stanowiska postojowe w garażach indywidualnych i grupowych; dla terenów i obiektów usługowych nakazuje się usytuowanie ilości miejsc parkingowych równej maksymalnej liczbie wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową. 2. zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 3. nakazuje się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem, 4. zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów, 5. ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej według rozdziału 2 podrozdział 4.
2	**3 US**	tereny usług sportu i rekreacji, zgodnie z ustaleniami § 44	USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PARAMETRÓW I WSKAXNIKÓW ZABUDOWY: 1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 14,0 m. 2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m^2. INNE USTALENIA: 1. nakazuje się usytuowanie ilości miejsc parkingowych równej maksymalnej liczbie wszystkich jednoczesnych użytkowników i

			pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową oraz niż nie mniej niż jednego stanowiska na każde 100 m^2 obiektów sportowych. 2. zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 3. nakazuje się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem, 4. zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów, 5. ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej według rozdziału 2 podrozdział 4.

§ 47

Plan miejscowy ustala następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla publicznych ulic :

pt	**Symbol**	**Nazwa obiektu**	**Klasa ulicy**	**Szerokość w liniach rozgraniczających**	**Zalecana szerokość jezdni**	**Inne ustalenia**
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	$1KU_{G-L}$	bez nazwy	lokalna	min. 12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- w granicach objętych planem miejscowym, szerokość pasa ulicznego - 3 m
2	$2KU_{G-D}$	projektowana	dojazdowa	min. 10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- istniejące drzewa do ochrony poprzez odpowiednie rozwiązanie pasa jezdni lub do przesadzenia
3	$3KU_{G-D}$	ul. Wiosenna	dojazdowa	min. 10 m	2 x 1 pas ruchu (5m)	- konieczne poszerzenie pasa drogowego
4	$4KU_{G-L}$	projektowana	lokalna	min. 12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 48

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów, objętych planem miejscowym.
2. W związku z okolicznościami, o których mowa w ust.1 , wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 0%.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 49

Na obszarze objętym planem miejscowym, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola zatwierdzony Uchwałą nr 126/XX/99 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r.,(Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 112 z 1999 r., poz. 2698).

§ 50

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu miejscowego.

§ 51

Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania.

§ 52

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 53

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Lesznowoli, w siedzibie sołectwa oraz na stronie internetowej gminy.

§ 54

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.