UCHWAŁA NR 344/XLII/2006
RADY GMINY W LESZNOWOLI
z dnia 31 maja 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu Uchwały Nr 166/XXIV/2004 r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Nr 272/XXVII/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 1 marca 2000 roku, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Łazy w gminie Lesznowola, zwaną dalej planem, składającą się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – 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 – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Granica planu została oznaczona na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3

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 kulturowego;
   4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów na terenie objętym planem.

§ 4

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie i różnych zasadach zagospodarowania;
- linie zabudowy obowiązujące;
- linie zabudowy nieprzekraczalne;
- przeznaczenie terenu określone numerem terenu i symbolem literowym.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych obowiązujących na obszarze objętym planem.
- granica terenów zmeliorowanych
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.
5. Ustalenia ogólne dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2
Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lesznowoli w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Łazy;
2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

- **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- **uciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
6) **liniach zabudowy obowiązujących** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu określające obowiązkowe usytuowanie frontowej elewacji (głównej ściany budynku), bez uwzględnienia balkonów, okapów i ganków otwartych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 metra oraz elementów wejścia do budynku,
7) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez uwzględnienia balkonów, okapów i ganków otwartych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 metra oraz elementów wejścia do budynku.
8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu (gruntu rodzimego) przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu.
9) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć największą

nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki.

Rozdział 3
Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **U;**
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - oznaczone symbolem przeznaczenia **RU;**
- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/M;**

§ 8.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- droga klasy drogi głównej (docelowo drogi ekspresowej) - oznaczona symbolem przeznaczenia **KDG (KDS);**
- drogi klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**,
- drogi klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**.

§9.

1. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony tych ulic, od których wyznaczono te linie zabudowy.
4. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.

§10.

Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) Maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
2) Zasada, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
3) Nowa zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa na terenach **U/M** powinna być kryta stromymi dachami, o nachyleniu głównych połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4) Nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla zabudowy na terenach **U i RU** oraz dla zabudowy usługowej wolnostojącej lokalizowanej na terenach **U/M**.

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek plan ustala:

1) Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu.
2) Ogrodzenia należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie.
3) Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.
4) Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w

planie.

5) Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
6) Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.
7) Wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 12.

W zakresie lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam plan ustala:

1) Plan ustala zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach **RU i U/M.**
2) Plan dopuszcza lokalizowanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach zabudowy usługowej **U** pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego nie będzie większa niż 8 m^2.
3) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2.
4) Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania - obowiązują ustalenia pkt. 3.
5) Ustalenia pkt. 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 13.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę – na całym obszarze objętym planem.

§ 14.

Zabrania się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2 na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§15.

Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1. Ustala się obowiązek wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych i rodzajów zabudowy.
2. Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek,
3. W wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:

- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.
- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

§16.

Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające.

§17.

1. Ustala się, że wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 10%.
3. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń ust. 1 i 2,

zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, z wyjątkiem zapisów dotyczących powierzchni działek.

4. Nie określa się minimalnych wielkości działek wydzielanych jako dodatkowe drogi i dojazdy do działek budowlanych inne niż określone na rysunku planu.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosi od 70^0 do 90^0.

Rozdział 5
Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 18.

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych na całym obszarze objętym opracowaniem planu.
2) Ustala się zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.
3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.
4) W celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi.
5) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem ust.6.
6) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
7) Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
8) Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
9) Ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10) Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem lokalizacji ponadlokalnych i lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem pkt. 11
11) Ustalenie pkt. 10 nie dotyczy zachowania i dalszego funkcjonowania istniejącej fermy hodowli drobiu.

§ 19.

1. Plan ustala zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji szczegółowych na terenach zmeliorowanych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla całego obszaru planu ustala się:
   1) Zachowanie istniejących urządzeń drenarskich z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2.
   2) Możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządzającym siecią melioracji.
   3) Projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 6.
Ogólne zasady dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 20.

Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG (KDS)**, **KDZ i KDD**.

§ 21.

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust.2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla:
   - zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym.
   - usług - 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
   - składów, magazynów oraz obiektów drobnej wytwórczości, przetwórstwa rolniczego – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
   - obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – nie określa się.
3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanych mieszkaniowo – usługowych lub innych funkcji mieszanych, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 22.

Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi można wydzielić na terenach objętych planem drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe obsługujące działki budowlane przy czym:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych o długości do 150 metrów nie może być mniejsza niż 6 m;
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych o długości powyżej 150 metrów oraz dróg dojazdowych nie może być mniejsza niż 8 m;
- noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;

Rozdział 7
Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 23.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w miarę możliwości przez tereny dróg publicznych.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
3. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów).
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza granice ich lokalizacji.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1
Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 24.

Dla terenów zabudowy usługowej **1U** plan ustala:

1) Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa, składy, magazyny, drobne rzemiosło i wytwórczość.
2) Plan dopuszcza:
   - zlokalizowanie 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
   - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
   - lokalizowanie wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
3) Plan wyklucza lokalizowanie innych rodzajów zabudowy niż wymienione w pkt 1 i 2.
4) Warunki urbanistyczne:
   a) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %.
   b) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 14 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne.
   c) Maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna.
   d) Minimalna wielkość działki - 1000 m^2.
   e) Minimalna szerokość frontu działki – nie określa się.
   f) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
5) Plan ustala obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
   - zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
   - usług - 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
   - składów, magazynów oraz obiektów drobnej wytwórczości, przetwórstwa rolniczego – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
   - obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – nie określa się.
6) W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej , miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
7) Na całym terenie 1U plan ustala obowiązek stosowania w nowoprojektowanych budynkach rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną sąsiadującej z tym terenem Alei Krakowskiej – droga KDG (KDS) oraz dopuszcza stosowanie ekranów akustycznych w celu wyeliminowania oddziaływania ponadnormatywnego hałasu drogowego.
8) Na terenach **U** dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynków.
9) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
10) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
11) Dla działek położonych na terenie **1U** w sąsiedztwie Alei Krakowskiej - drogi głównej 1KDG (KDS), plan ustala obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych drogi 1KDG (KDS), z uwzględnieniem ustaleń pkt. 12
12) Do czasu przebudowy drogi 1KDG (KDS) i wybudowania jezdni serwisowych plan dopuszcza czasową obsługę komunikacyjną działek położonych w terenie **1U** bezpośrednio z jezdni głównych drogi 1KDG (KDS) na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 25.

Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej **1U/M** plan ustala:

1) Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana w budynki mieszkalne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2) Plan dopuszcza lokalizowanie wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
3) Plan wyklucza lokalizowanie innej zabudowy niż określona w pkt 1 i 2.

4) Warunki urbanistyczne:
   a) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 %.
   b) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej oraz o funkcji mieszanej usługowo - mieszkaniowej - 14 metrów, nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe;
   c) Maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym;
   d) Minimalna wielkość działki dla zabudowy:
   - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej wolnostojącej oraz zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkaniowej – 1000 m^2
   - mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m^2
   e) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
   - 20 metrów – dla zabudowy usługowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkaniowej;
   - 13 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
   f) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
   g) Nowa zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowa z wbudowanym lokalem usługowym na terenach **U/M** powinna być kryta stromymi dachami, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0 dla budynku mieszkalnego;
   h) Nie określa się kąta nachylenia głównych połaci dachowych dla zabudowy usługowej wolnostojącej.
5) Plan ustala obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
   - dla zabudowy mieszkaniowej -2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
   - dla usług – 3 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
6) W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej , miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
7) Na terenach **U/M** dopuszcza się realizację kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynków.
8) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
9) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 26.

Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych **1RU** plan ustala:
1) Podstawowe przeznaczenie terenu – zachowanie, rozbudowa, przebudowa i wymiana istniejących obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – fermy hodowli drobiu.
2) Plan dopuszcza lokalizowanie nowych obiektów drobnej wytwórczości, składów magazynów, przetwórstwa rolniczego, usług komunikacyjnych pod warunkiem, że nie będą to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem lokalizacji ponadlokalnych i lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3) Ustalenie pkt. 2 nie dotyczy zachowania i dalszego funkcjonowania istniejącej fermy hodowli drobiu.
4) Plan dopuszcza zlokalizowanie lokalu lub budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie o funkcji wymienionej w pkt 1 lub 2.
5) Plan dopuszcza lokalizowanie wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
6) Warunki urbanistyczne:
   a) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %.
   b) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej - 14 metrów, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne;

c) Maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 metrów, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe;
d) Minimalna wielkość działki – 1000 m^2;
e) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
f) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
g) Nie określa się kąta nachylenia głównych połaci dachowych.

7) Plan ustala obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
- zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- usług - 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- składów, magazynów oraz obiektów drobnej wytwórczości, przetwórstwa rolniczego – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – nie określa się.

8) W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
9) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
10) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 2
Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 27.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią droga główna **KDG (KDS)**, droga zbiorcza **KDZ** i drogi dojazdowe **KDD** wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Droga główna **KDG (KDS)**, droga zbiorcza **KDZ** i drogi dojazdowe **KDD** tworzą podstawowy układ komunikacyjny,
3. Plan ustala:

LP.	SYMBOL TERENU	KATEGORIA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	UWAGI I ZALECENIA
1.	1KDG (KDS) Al. Krakowska	główna (docelowo droga ekspresowa)	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą	komunikacja autobusowa, jezdnie serwisowe
2.	2KDZ ul. Łączności	zbiorcza	ustala się południową linię rozgraniczającą	komunikacja autobusowa,
3.	3KDD ul. Cicha	dojazdowa	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą	
4.	4KDD	dojazdowa	10 m	

§ 28.

Dla drogi **1KDG (KDS)** – Alei Krakowskiej plan ustala:

1. Do czasu jej przebudowy - kategorię drogi głównej.
2. Po przebudowie drogi i wybudowaniu dróg serwisowych - kategorię drogi ekspresowej.

§ 28.

3. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
4. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu nowo projektowanego układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania,
5. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
6. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po ich uprzednim podczyszczeniu.
7. Plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji KD.
8. Plan zaleca realizację ścieżek rowerowych w ciągach dróg serwisowych drogi 1KDG (KDS).

§ 29.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Wyklucza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic KD.

§ 30.

1. Dla działek położonych na terenie 1U w sąsiedztwie Alei Krakowskiej - drogi głównej KDG (KDS), plan ustala obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych drogi 1KDG (KDS), z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.
2. Do czasu przebudowy drogi 1KDG(KDS) i wybudowania jezdni serwisowych plan dopuszcza czasową obsługę komunikacyjną działek położonych w terenie 1U bezpośrednio z jezdni głównych drogi 1KDG (KDS) na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział 3
Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

§ 31.

1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
   1) Wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być docelowo podłączone do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
   2) Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych odprowadzenia ścieków – szamb szczelnych.
   3) Docelowo ścieki sanitarne będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków.
   4) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki.
   5) Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
   6) Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych i odparowywlanych w celu zagospodarowania nadmiaru wód deszczowych.
   7) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg może nastąpić do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po ich wstępnym podczyszczeniu.
   8) Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
2. Ustala się, że wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

2) Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV .
3) Nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym.
4) Plan dopuszcza lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nn na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami par. 23 ust.4.

4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energie cieplną i gaz:
1) Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.
2) Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług.
3) Trasy pod gazociągi należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg.
4) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu.
5) Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
6) Na terenach **U i U/M** dopuszcza się realizację kominków w zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem, że nie będą one stanowiły jedynego źródła ogrzewania budynków.

5. Telekomunikacja.
1) Zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
2) Zaleca się docelową likwidację linii napowietrznych.

6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
1) Wszystkie odpady z terenu objętego planem muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych.
2) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
3) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 32.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 33.

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych i mieszkalnych.

§ 34.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 35.

Tracą moc ustalenia Uchwały Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19 maja 2000 roku w sprawie II etapu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowi i Wólka Kosowska w gminie Lesznowola określonych w uchwale nr 281/XXVIII/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2000 roku w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 37.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 38.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola

Załącznik nr 3
do uchwały nr 344/XLII/2006

Rady Gminy Lesznowola
z dnia 31 maja 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji

urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).