Uchwała Nr 298/XXXIX/2006
Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 23 lutego 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jazgarzewszczyzna w gminie Lesznowola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. 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 79/X/03 Rady Gminyw Lesznowoli z dnia 26.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Jazgarzewszczyzna, , 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 01.03.2000r., 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 Jazgarzewszczyzna, w gminie Lesznowola.

§ 2

Granice planu miejscowego są wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zwanym dalej w treści uchwały rysunkiem planu, sporządzonym w skali 1 : 1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3

Do planu miejscowego dołącza się zbiór rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu wraz z uzasadnieniem merytorycznym, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 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 i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm) odnoszące się do terenu objętego opracowaniem tego planu.
2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej 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 najniższej 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,
- nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. wskazujące linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- granice i numery stanowisk archeologicznych,
- granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- granice strefy ochrony urbanistycznej WOChK.

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,

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 oraz usługi nieuciążliwe.

§ 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

Plan miejscowy nakazuje realizację zabudowy nawiązującej skalą i charakterem do istniejącej zabudowy sąsiedniej.

§ 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone 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 terenie objętym planem miejscowym prawną ochroną objęte są: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej, zawierająca się w granicach tego obszaru i stanowiska archeologiczne.

§ 16

Plan ustala ochronę terenów położonych w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiących strefę ochrony urbanistycznej zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§17

Plan miejscowy ustala ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr AZP 60-66/35, 60-66/36, 60-66/38 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem zgodnym z legendą i oznaczonej numerami: 60-66/35, 60-66/36, 60-66/38; na obszarze w.wym. stref plan miejscowy ustala:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
3) obowiązek przeprowadzenia, na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane, badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 18

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 lub szkodliwość 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.

§ 19

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

§20

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, po uzyskaniu stosownych zgód, według przepisów odrębnych.
2. Plan miejscowy zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§21

Plan nakazuje utrzymanie min. 70% terenów biologicznie czynnych, z zachowaniem istniejącego drzewostanu na obszarach oznaczonych symbolem **MNe.**

3.Zasady podziału nieruchomości

§ 22

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **MN** (z tolerancją do 10 %)
i 1800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem **MNe**.
2. Zachowuje się podziały terenów, uprawomocnione przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 23

1. Plan miejscowy dopuszcza wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z § 22.
2. 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

§ 24

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.

<u>Zaopatrzenie w wodę</u>

§ 25

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

§26

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.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 27

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

§ 28

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.

Instalacja gazowa

§ 29

1. Plan miejscowy ustala docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia Ć 110 mm.
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 jezdnią.
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

§ 30

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 %.

§ 31

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

§ 32

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.

§ 33

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.
5. Plan miejscowy ustala oświetlenie uliczne z sieci, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.

§ 34

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

§ 35

Plan miejscowy zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

Usuwanie odpadów

§ 36

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).

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

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.

§ 40

Dla tras układu ulicznego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan miejscowy ustala:
1. szerokość w liniach rozgraniczających ulicy publicznej głównej , oznaczonej symbolem $1KD_{P-G}$

(powiatowa) powinna wynosić 25 m, z czego część oznaczona na rysunku planu winna się znaleźć w granicach terenu objętych planem miejscowym,

2. szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem $2KD_{G-D}$ i $3KD_{G-D}$ powinna wynosić 10 m,
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych, nie oznaczonych symbolem w rysunku planu, powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 6 m.
4. szerokość wewnętrznych, nie oznaczonych symbolem w rysunku planu ciągów pieszo jezdnych powinna wynosić min. 6 m.
5. dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 41

Plan miejscowy nakazuje usytuowanie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zapewnieniu minimum:

- dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny,
- 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.

Rozdział 3
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 42

Plan miejscowy wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**), tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych (symbol **Mne**) i tereny ulic publicznych, oznaczone symbolem **KD**.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 43

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

§ 44

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest mieszkalnictwo jednorodzinne w formie domów wolnostojących.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej plan miejscowy dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
   a) usług nieuciążliwych, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie miejscowym (§ 44-46); zaleca się koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
   b) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
   c) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów.
3. Plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§44-46).
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.

§ 45

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 0,6.
2. Plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1000m^2 z tolerancją do 10%.
3. Maksymalny procent zabudowy - 20%.
4. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
5. Plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 46

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:
1. wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
2. dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia max. 45^o, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne rozwiązania;
3. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m - max. 18,0 m.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

§ 47

Plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe.**

§ 48

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych jest mieszkalnictwo jednorodzinne w formie domów wolnostojących.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 plan miejscowy dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
   a) usług nieuciążliwych, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie miejscowym (§ 48-50); zaleca się koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
   b) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
   c) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów.
3. Plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§47-50).

§ 49

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
1. Plan miejscowy ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3.
2. Plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1800 m^2 .
3. Maksymalny procent zabudowy - 20%.
4. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
5. Plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 50

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:
1. wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
2. dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia max. 45^o, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne

rozwiązania;
4. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m - max. 18,0 m.

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

§ 51

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**	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami § 44	- 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 - 0,6 2. minimalna powierzchnia działki - 1000m^2, z tolerancją do 10% 3.maksymalny procent zabudowy - 20% 4. minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej -70 %. 5.plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, USTALENIA W ZAKRESIE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY: 1. wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m, 2.dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia max. 45^o, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne rozwiązania; 4. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m - max. 18,0 m. INNE USTALENIA: 1. nakazuje się usytuowanie minimum dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny, 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, po uzyskaniu stosownych zgód według przepisów odrębnych. 5. ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej według rozdziału 2 podrozdział 4.
2.	**2MNe**	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych zgodnie z ustaleniami § 48	- 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 - 0,3 2. minimalna powierzchnia działki - 1800m^2 3.maksymalny procent zabudowy - 20% 4. minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej -70 %. 5.plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, USTALENIA W ZAKRESIE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY: 1. wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m, 2.dla indywidualnych inwestorów wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia max. 45^o, a dla zespołów zabudowy realizowanych kompleksowo dopuszcza się inne rozwiązania; 4. wymagana szerokość elewacji frontowej budynków min. 8,0 m - max. 18,0 m. INNE USTALENIA: 1. nakazuje się usytuowanie minimum dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny, 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.

§ 52

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	$1KD_{P-G}$	ul. Leśna	główna	min. 25 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
2	$34KD_{G-D}$	projektowana	dojazdowa	min. 10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
3	$36KD_{G-D}$	projektowana	dojazdowa	min. 10 m	2 x 1 pas ruchu (5m)	

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 53

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego wzrośnie wartość terenów, oznaczonych symbolem MNe.
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

§ 54

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

§ 55

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

§ 56

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 57

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

§ 58

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

Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr 298/XXXIX/06 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 lutego 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jazgarzewszczyzna w gminie Lesznowola

Na podstawie z 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. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jazgarzewszczyzna obejmują:
   - inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających poszczególnych, wyznaczonych w planie dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
   - inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§2

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

§3

Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w §2:

1) Realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochroną środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami.
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 będzie naruszał ustaleń planu miejscowego.
3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, 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 późn. zm.).
4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w §2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

§4

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jazgarzewszczyzna, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.jed. Dz. U. Z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm), 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 publicznych finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.
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 odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet miasta i gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).

PRZEWODNICZĄCY RADY