UCHWAŁA Nr 193/XV/2008

Rady Gminy Lesznowola

z dnia 4 marca 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 399/XLVI/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola, po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola oraz stanem faktycznym zagospodarowania terenu, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola, zwaną dalej planem.

§ 2

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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,
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
   6) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
   7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
   8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
   9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4

Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
   1) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w zakresie i trybie wynikającym z przepisów odrębnych,
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4

Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) symbole liczbowe i literowe określające przeznaczenie terenów.
3. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.
4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   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) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   5) **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 wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
      a) **nieuciążliwe** –to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,

6) **działkach budowlanych nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego
7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
9) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
11) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiących nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzonych części działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.,
3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9.

Ustala się, że ochrona i kształtowania ładu przestrzennego realizowane będą poprzez działania inwestycyjne realizujące ustalenia niniejszej uchwały Rady Gminy na obszarze planu, wraz z określeniem ich wzajemnych powiązań i korelacji, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

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

§ 10.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5

uchwały,
2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
3) dopuszcza się lokalizowanie budynków i budowli w granicach działek budowlanych,
4) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
5) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy,
6) wprowadza się nakaz stosowania, w poszczególnych terenach, o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynków: wielkość, faktur elewacji, kształt dachu i kolorystyki.

§ 11.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunkach planu.

§ 12.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
1) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **U,**
2) tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/MN.**

§ 13.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ,**
2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD,**

§14.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
   1) KDZ – 20,0 m,
   2) KDD - 6,0 m.
4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
   1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
   2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
   4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   5) lokalizowanie obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego, dopuszcza się jedynie na terenie oznaczonym symbolem 1.U.

§ 15.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architektura, nawierzchniami, itp.
2. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
3. W przyszłym zagospodarowaniu należy powstrzymać się od działań pogarszających walory krajobrazowe terenu.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
   2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. powinny być cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
   3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
   4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra licząc od poziomu terenu,
   5) wysokość cokołu może wynosić maksymalnie 0,6 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
   6) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe,
   7) minimalna powierzchnia ażuru może wynosić nie mniej niż 50% ogólnej powierzchni ogrodzenia,
   8) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń, w tym ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami,
   9) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 16.

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno plastycznych, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6 m2.
2. Na całym obszarze planu 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 m2.
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 6 m2 w przypadku wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych oraz 3 m2 w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
   2) na budowlach i urządzeniach gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
   3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia pkt. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie łączenia i podziałów terenów na działki budowlane.

§17.

1. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
   1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
   1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony

zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w **§ 11**.
4. Dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do nowowydzielanych działek poprzez drogi/ulice wewnętrzne , pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6,0m – do max. 6 działek, a szerokości 8,0m – powyżej 6 działek. Jednocześnie drogi wewnętrzne bez przelotu należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.
5. Dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów .
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, iż powstały w wyniku podziału nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszego planu oraz w wyniku podziału dokonanego niezależnie od ustaleń planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, bez względu na datę dokonania takiego podziału.

Zasady ochrony dóbr kultury

§18.

1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, ustala się nakaz niezwłocznego powiadomienia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub o ile jest to niemożliwe Wójta Gminy, zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia wszelkimi dostępnymi środkami oraz wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Wskazuje się granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
3. Na Obszarach, o którym mowa w ust.1 i ust.2 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących te Obszary.
4. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
   1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
   2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
   3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
   4) 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 miejskich po ich realizacji,
   5) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko

siarkowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o odpadach,

6) dopuszcza się lokalizację w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, jedynie na terenie oznaczonym symbolem 1.U, pod warunkiem:
   a) realizacji od strony terenu oznaczonego symbolem 1.U/MN zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 6,0 m,
   b) zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
   c) wykazaniem w raporcie o oddziaływaniu na środowisko braku negatywnego wpływu na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
7) 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,
8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
9) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
10) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
11) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie progowych wartości poziomów hałasu (Dz.U. z 2004r. nr 178 poz 1841) wskazuje się:
   a) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB,
   b) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 50 dB,
12) na terenach mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 6,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 1.U/MN dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem, że realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się równolegle z realizacją zabudowy w poszczególnych terenach i pod warunkiem, że wszystkie projektowane i istniejące obiekty budowlane na terenie planu zostaną podłączone do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej po jej realizacji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem , że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany

niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym działek prywatnych, dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynieryjnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów), w tym w zakresie sposobu finansowania. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
7. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe i energetyczne (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewnia droga oznaczona symbolem 1.KDZ, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
    1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
    2) usług - 3 m.p. / każde 100 m2 pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p,
    3) stacji paliw – 10 m.p./obiekt.
12. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie**: usługi.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
    1) ustala się realizację obiektów usługowych, w tym stacji paliw,
    2) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 10,0 m,
    3) ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych do 12,0 m,
    4) ustala się, maksymalną intensywność zabudowy - 0,8,
    5) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty budowlane istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
    6) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia w tym dachy płaskie, pod warunkiem zachowania ustaleń **§10 pkt.6,**
    7) na dachach i elewacjach budynków należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe,
    8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
        a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości,
        b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,

9) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.6-8,
10) zasady, o których mowa w pkt.6-8 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.

4. **W zakresie łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:**
   1) zgodnie z ustaleniami **§17,**
   2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m2,
   3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20,0m, o ile istniejąca szerokość nieruchomości podlegającej podziałowi pozwala na jej zachowanie.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
   1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19,**
   2) dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych, pod warunkiem zachowania zasad określonych w **§19 ust.4 pkt.6,**
   3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 20%.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
   1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20,**
   2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
   3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 22.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie**: usługi nieuciążliwe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
   1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
   2) ustala się realizację obiektów usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę obiektów usługowych,
   3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych– zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
   4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
   5) ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 12,0 m,
   6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,8,
   7) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty budowlane istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
   8) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, pod warunkiem zachowania ustaleń **§10 pkt.6**,
   9) na dachach i elewacjach budynków należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe,
   10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu lub odcieniach szarości,
      b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
   11) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.8-10,
   12) zasady, o których mowa w pkt.8-10 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. **W zakresie łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:**
   1) zgodnie z ustaleniami **§17,**
   2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m2,
   3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16,0m o ile istniejąca szerokość nieruchomości podlegającej podziałowi pozwala na jej zachowanie.

5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
   1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19,**
   2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
   3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 30%.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
   1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20,**
   2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
   3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 23.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, dojazdowe i wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi zbiorcze i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa / postulowana kategoria	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	droga istniejąca (ulica Słoneczna)	1.KDZ	zbiorcza/ wojewódzka	20	Pp
2.	droga istniejąca (ulica Biedronki)	1 .KDD	dojazdowa/ gminna	10	Pl

§ 24.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość 6,0m – do max.6 działek, a 8,0m – powyżej 6 działek.
3. Drogi bez przelotów muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m
4. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości dopuszcza się wjazdy i zjazdy w postaci dróg wewnętrznych do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 721 - ulicy Słonecznej, oznaczonej w planie symbolem 1KDZ, wyłącznie po uzyskaniu zgody od zarządcy tej drogi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 25.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 1.U/MN do czasu realizacji zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem zachowania ustaleń **§ 20 ust.2**.
3. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Dopuszcza się lokalizację awaryjnych studni publicznych na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Kanalizacja

§ 26.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 1.U/MN do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości pod warunkiem zachowania ustaleń **§ 20 ust.2**.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
   1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki, bez podczyszczenia,
   2) z terenów magazynowo – składowych, baz transportowych, stacji paliw oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu,
   1) z terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, dróg wewnętrznych, terenów usługowych nie wymienionych w pkt.2 oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha do gruntu poprzez rowy, zbiorniki retencyjne lub studnie chłonne, bez konieczności podczyszczenia, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej.
5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób mogący powodować spływ wód opadowych na tereny sąsiednie i drogi lub tworzenie się na nich zastoisk wody.

Elektroenergetyka

§ 27.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy

„Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwa jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. 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.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach ustawy „Prawo energetyczne”.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 28.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
5. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy.
6. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
7. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 29.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Wójta Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala nakaz segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 30.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 31.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń **§ 14 ust. 6 pkt. 5**.

Rozdział 6

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.

W obszarze objętym granicami planu moc prawną traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola uchwalony Uchwała Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 21 września 2001r.

§ 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:

1) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami U, U/MN,
2) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD i dróg wewnętrznych.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 36.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 37.

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