**UCHWAŁA NR 111/IX/2011**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2011r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

w oparciu o Uchwałę Nr 257/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy;

stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonym uchwałą nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku;

Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

## DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

### Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy, zwany dalej planem, składający 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 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.**

Granice planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 3.**

1. Ustala się:
   5) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki w obszarze objętym planem nie ustala się:
   15) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

16) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
17) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

**§ 4.**

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
      a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;
      b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.**

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć.

**§ 6.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów, w stosunku do:
   a) linii rozgraniczających;
   b) istniejących granic działki.
5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która może być zabudowana budynkami;
6) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki,
8) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

## Rozdział 3. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 7.**

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

**§ 8.**

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

18) tereny zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – oznaczone symbolem literowym przeznaczenia terenu **U/P**;
19) tereny komunikacji - droga klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczona symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDGP;**
20) tereny komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDL.**

**§ 9.**

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:
   1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
   2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.
4. Przepisy ust. 1 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń par. §29.
5. W przypadku, gdy nie ustalono w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 10.**

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej tereny komunikacji, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m. od poziomu terenu;
3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 m. powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
4) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na całym obszarze planu.

**§ 11.**

W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:

1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem.
2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 $m^2$, a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama lub znak informacyjno – plastyczny,
3) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
   a) na obiektach małej architektury stanowiących:
      - pomniki;
      - obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
      - posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
      - obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

b) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
c) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej;
d) na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.

4) Ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

**§12.**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

## Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§ 13.**

Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
2) Ustala się ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3) Ustala się ochronę wód polegającą na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości oraz na ochronie biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach podmokłych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
5) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6) Zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzanie wód i ścieków na grunty sąsiednie dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7) Ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8) Ustala się ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku stwierdza się, że tereny objęte planem nie należą do rodzajów terenów, dla których określa się dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku na podstawie art. 113 ust. 1 pkt. 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska.
10) Ustala się ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
11) Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.
12) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

**§ 14.**

1. Ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na

środowisko, w tym:
1) ochronę walorów krajobrazowych;
2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

**§ 15.**

1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień na całym obszarze objętym planem.
2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
3. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.**

Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 17.**

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych na całym obszarze objętym planem.
2. Urządzenia melioracji należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:
   1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;
   2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

## Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**§ 18.**

1. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki pod następującymi warunkami:
   1) dopuszcza się scalanie i podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
   2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
   3) w wyniku scalania i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Ustala się, że poza drogami publicznymi wymienionymi w § 31 ust. 1 oraz oznaczonymi na rysunku planu, można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne lub dojazdy sięgaczowe obsługujące działki przy czym:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
   2) noworealizowane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek.
4. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie więcej jednak niż o 5%.
5. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
   1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
   2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
   3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej działek bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem

przeznaczenia terenu **1KDGP,** dopuszcza się ich dotychczasowy sposób obsługi do czasu realizacji drogi publicznej o charakterze lokalnym, która docelowo zapewni obsługę nieruchomości przyległych do wyżej wymienionej drogi **1KDGP.**

7. Działki istniejące przed wejściem w życie planu nie spełniające wymagań planu dotyczących minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokość frontu działki albo kąta położenia granic działki ustalonych dla poszczególnych terenów, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń wynikających z przepisów planu dla tych terenów.
8. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

**§ 19.**

Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

**§ 20.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia terenu **KDGP, KDL,** z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu **1KDGP** obsługa terenów przyległych będzie się docelowo odbywać za pośrednictwem drogi publicznej o charakterze lokalnym zrealizowanej w jej liniach rozgraniczających.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg publicznych dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
4. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **KDGP, KDL**.

**§ 21.**

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**§ 22.**

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.

**§ 23.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

21) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci wodociągowej.
22) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 24.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

23) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
24) Ustala się obowiązek neutralizacji ścieków technologicznych na terenie własnej działki.
25) Wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu U/P muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej.
26) Wody opadowe lub roztopowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu KDGP, KDL, mogą być odprowadzane do: sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu lub do otwartych rowów odwadniających, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
27) Wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi.
28) Ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.

**§ 25.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

29) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV.
30) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3.
31) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
32) Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

33) Ustala się możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci gazowej.
34) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

**§ 27.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

**§ 28.**

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

35) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
36) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
37) Odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
38) Odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 29.**

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych

na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW.

### § 30.

Dla terenów zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/P** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa usługowa, w tym usługi komunikacyjne i obsługi rolnictwa;
      - zabudowa produkcyjna;
      - składy i magazyny;
      - zakłady wytwórczości i przetwórstwa rolnego;
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem 1U/P.
3) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem zasad ich lokalizacji określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
4) Warunkiem lokalizacji przedsięwzięć określonych w pkt. 3 jest zamknięcie strefy ich uciążliwości w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.
5) Ustala się obowiązek zrealizowania pasa wielowarstwowej zieleni izolacyjnej wzdłuż tych granic działek budowlanych, które graniczą z drogami publicznymi.
6) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
   d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
   f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych do $45^0$;
   g) minimalna powierzchnia działki – 1000 $m^2$;
   h) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
   i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od $60^0$ do $90^0$.
7) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca parkingowe na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
      - dla pozostałych rodzajów zabudowy wymienionych w pkt. 1 ppkt. a) - wg rzeczywistych potrzeb inwestora, ale nie mniej niż 5 miejsc parkingowych.
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (np. mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

### § 31.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

| LP. | SYMBOL LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU | KLASA DROGI | SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH |
|---|---|---|---|
| 1. | 1KDGP<br>Al. Krakowska | główna ruchu przyspieszonego | ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 25 m |
| 2. | 2KDL<br>ul. Usługowa | lokalna | ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi |
| 3. | 3KDL<br>ul. Wąska | lokalna | ustala się północną linię rozgraniczającą drogi |

2. Ustala się obowiązek realizacji drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu **1KDGP** w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.
3. W stosunku do terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających terenu komunikacji oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1KDGP:**
   1) zaleca się dostosowanie tego terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
   3) zaleca się realizację ścieżki rowerowej;
   4) ustala się zasady umieszczania nośników reklamowych zgodnie z ustaleniami par. §11;
   5) zakazuje się realizacji nowych zjazdów z działek.

## DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE.

**§ 32.**

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych planem, zatem zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

**§ 33.**

Tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 295/XXX/2000 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 19 maja 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000 r. Nr 79 poz. 809) w części odnoszącej się do terenu objętego planem.

**§ 34.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 35.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

**§ 36.**

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