UCHWAŁA NR 57/VI/2011

RADY GMINY LESZNOWOLA

Z DNIA 17 MAJA 2011 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie część I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

w oparciu o uchwałę Nr 371/XLIV/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 lipca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie, oraz uchwałę Nr 56/VI/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia17 maja 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr 371/XLIV/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 lipca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie;

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:

ROZDZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie, 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) stawkę procentową, na podstawie której 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
16) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
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) symbol przeznaczenia terenu określony oznaczeniem cyfrowym i literowym, przy czym:
      a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;
      b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe terenów;
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   5) obszar występowania urządzeń melioracyjnych;
   6) rów melioracyjny (dopuszczona przebudowa);
   7) dominanta wysokościowa;
   8) wymiar w metrach.
3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
   1) granica administracyjna gminy;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

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

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub 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) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
7) **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;
   c) obiektów terenowych, w tym w szczególności górnych krawędzi skarp rowów

melioracyjnych,
od których te linie wyznaczono;

8) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
9) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie działki do całkowitej powierzchni tej działki;
10) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach;
11) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć element budynku, pojedynczy budynek lub obiekt budowlany, służący podkreśleniu znaczenia miejsca identyfikacji lokalnej, ułatwiający orientację przestrzenną;
12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

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

§ 7.

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

§ 8.

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

18) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem literowym **U**;
19) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem literowym **UP**;
20) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem literowym **MW**;
21) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – oznaczone symbolem literowym **MN/MW**;
22) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem literowym **ZP**;
23) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem literowym **WS**;
24) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oznaczone symbolem literowym **K**.

§ 9.

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

25) droga klasy drogi zbiorczej – oznaczona symbolem literowym **KDZ;**
26) droga klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem literowym **KDL;**
27) droga klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem literowym **KDD;**
28) ciąg pieszo – jezdny – oznaczony symbolem literowym **KPJ.**

§10.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy, 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 nieprzekraczalnej, dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:
    - jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
    - nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalnej.
4. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą: portierni, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, wolnostojących nośników reklamowych, obiektów małej architektury.
5. W przypadku, gdy nie ustalono w planie linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na

działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§11.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się ochronę następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
   a) ustala się ochronę systemu wód powierzchniowych - rowów melioracyjnych – położonych na terenach oznaczonych symbolem literowym **WS;**
   b) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew towarzyszących rowom melioracyjnym położonym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem literowym **WS**, pod warunkiem, że drzewa te znajdują się poza korytami tych rowów.
2) Dopuszcza się ukształtowanie szpalerów drzew towarzyszących ulicy **3KDL** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3) Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na całym obszarze objętym planem.

§12.

1. Ustala się, że w obszarze planu przestrzeniami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych, są:
   29) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem literowym **UP**;
   30) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem literowym **ZP**;
   31) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi **3KDL**.
2. W stosunku do przestrzeni wymienionych w ust. 1:
   1) nakazuje się dostosowanie tych przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby imprez okolicznościowych w okresie ich trwania takich jak: doroczne targi, jarmarki, festyny.
   3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej na terenach komunikacji oznaczonych symbolem 3KDL;
   4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów;
   5) ustala się obowiązek zachowania zbliżonej formy i stylistyki architektonicznej budowli i obiektów małej architektury, w szczególności: ławek, wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych, latarni lokalizowanych na tych terenach;
   6) ustala się zasady umieszczania nośników reklamowych zgodnie z ustaleniami par. §14.

§ 13.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2
2) w przypadku zlokalizowania obiektu usługowego wolnostojącego lub wbudowanego w parter budynku o innej funkcji niż usługowa dopuszcza się zlokalizowanie ogrodzenia odsuniętego od linii rozgraniczającej w głąb terenu;
3) bramy wjazdowe, usytuowane w ogrodzeniu od strony drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m, muszą być cofnięte o minimum 2,0 m. w stosunku do linii rozgraniczającej tereny komunikacji wyznaczonej w planie;
4) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą być cofnięte o minimum 2,0 m. w stosunku do granicy tych dróg;
5) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m. od poziomu terenu;
6) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 m. powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
7) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w całym obszarze planu.

§ 14.

W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych:

1) Zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej **U** i terenów usług publicznych **UP**.
2) Dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na terenach zabudowy usługowej **U** i terenach usług publicznych **UP** pod warunkiem, że:
   a) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m^2;
   b) całkowita wysokość nośnika reklamowego łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną nie przekroczy 5 m.
3) 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. 4, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2, a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama lub znak informacyjno – plastyczny.
4) Zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
   a) na obiektach małej architektury;
   b) na terenach zieleni urządzonej **ZP** i terenach wód powierzchniowych **WS**;
   c) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
   d) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej.

§15.

Ustalenia § 14 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§16.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 17.

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 sieci gminnych po ich realizacji, z uwzględnieniem ustaleń planu dla terenu **3U.**
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, 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 ustala się, że:

a) tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolem literowym **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
b) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem literowym **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone symbolem literowym **MN/MW** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

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.

§ 18.

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:
   a) ochronę walorów krajobrazowych;
   b) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 19.

1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień w 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.
4. Dopuszcza się realizację nasadzeń szpalerowych drzew w ulicy **3KDL** oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej na terenie **1UP**, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

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

§ 21.

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 plan ustala:
   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.
   3) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zakaz zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych , z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 i 6.
5. W odniesieniu do rowów melioracyjnych, dla których dopuszczono ich przebudowę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się obowiązek zapewnienia właściwych warunków ich eksploatacji, w szczególności dotyczących spadku w przekroju podłużnym oraz przekroju poprzecznego rowu oraz zakazuje się ich kanalizowania, z uwzględnieniem ustaleń ust. 7.

6. Na terenie 3U dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu jako rowu melioracyjnego dopuszczonego do przebudowy z jednoczesnym urządzeniem terenów zielonych.
7. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 metry od górnej krawędzi rowu melioracyjnego.

§ 22.

1. Ustala się ochronę istniejącej kapliczki zlokalizowanej na terenie objętym planem
2. Dopuszcza się przesunięcie kapliczki wymienionej w pkt. 1 w przypadku jej kolizji z projektowana zabudową lub infrastrukturą techniczną.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 23

1. Ustala się możliwość scalania i podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi 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 scalenia i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 10%.
3. 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 budowlanych;
   4) w celu wydzielenia działki dla kapliczki.
4. Działki istniejące przed wejściem w życie planu, nie spełniające wymagań planu dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych dla poszczególnych terenów, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń wynikających z przepisów planu dla tych terenów.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
6. 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.

§ 24.

Ustala się, że można wydzielić na terenach objętych planem drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe obsługujące działki przy czym:

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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 25.

Wszystkie obiekty o wysokości 100 metrów nad poziom terenu lub więcej są przeszkodami lotniczymi i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa cywilnych statków powietrznych, ich lokalizacja musi być uzgadniania z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 26.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu **KDZ, KDL, KDD** i **KPJ**.
2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji **KDZ, KDL** i **KDD**.

§ 27.

Ustala się obowiązek realizacji drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu **1KDZ** w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 28.

1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych o szerokości mniejszej niż 15 m oraz w liniach rozgraniczających drogi **1KDZ**.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 29.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.

§ 30.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

32) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci wodociągowej, z wyjątkiem terenu **3U**.
33) Zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu **3U.**
34) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na terenie **3U.**
35) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 31.

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

36) Na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu 3U, ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej.
37) Na terenie 3U dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
38) Na terenach oznaczonych symbolami literowymi: U, UP, U/ZP dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
39) Po wstępnym podczyszczeniu wody opadowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów odwadniających zlokalizowanych wzdłuż drogi, rowów melioracyjnych lub studni chłonnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
40) Na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt. 3 i 4 ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
41) 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.

42) Ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
43) Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych.
44) Zabrania się wprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych, a także wprowadzania ścieków opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej.

§ 32.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

45) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV .
46) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3.
47) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
48) Ustala się obowiązek realizowania nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych.
49) Ustala się obowiązek docelowej przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na linie kablowe.
50) Ustala się obowiązek budowy nowych przyłączy do działek jako przyłącza kablowe z chwilą przebudowy linii elektroenergetycznej na kablową.
51) Ustala się obowiązek przebudowy istniejących przyłączy napowietrznych na kablowe z chwilą przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych na kablowe.
52) Zakazuje się budowy nowych słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV.
53) Dopuszcza się zachowanie istniejących słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV.

§ 33.

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

54) Ustala się możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci gazowej.
55) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.
56) Dopuszcza się realizację kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły jedynego źródła ogrzewania budynków.

§ 34.

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.

§ 35.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

57) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
58) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
59) Wszystkie odpady komunalne z terenu objętego planem muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych lub unieszkodliwiane w spalarni odpadów.
60) Odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§36.

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

ROZDZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW.

§ 37.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolami przeznaczenia **1U** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym usługi handlu, administracji biura, usługi publiczne) wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
      - lokalizacja wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej;
      - obiekty małej architektury;
      - urządzenia melioracji wodnych.
2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska z wyjątkiem lokalizacji lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.
3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy (z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej) – 14 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się zaprojektowanie elementu eksponowanego (dominanty wysokościowej) o maksymalnej wysokości zabudowy 25 metrów i nie więcej niż 6 kondygnacjach, bez przesądzania jej szczegółowej lokalizacji w terenie.
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 12 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   e) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 45^0;
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) szerokość frontu działki – min. 16 m;
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50^0 do 90^0.
5) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla funkcji mieszkaniowej – 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (usługowo - mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 38.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem przeznaczenia **2U** ustala się:

6) Przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym usługi handlu), składy, magazyny;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
      - lokalizacja wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.

7) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska z wyjątkiem lokalizacji lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.
8) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   f) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
   g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
   h) maksymalna wysokość zabudowy (z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej) – 14 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się zaprojektowanie elementu eksponowanego (dominanty wysokościowej) o maksymalnej wysokości zabudowy 25 metrów i nie więcej niż 6 kondygnacjach, bez przesądzania jej szczegółowej lokalizacji w terenie.
   i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 12 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   j) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 45^0;
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki –16 m;
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50^0 do 90^0.
10) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług (w tym usług handlu) – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
      - dla składów i magazynów - wg rzeczywistych potrzeb inwestora;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (np. usługowo - mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 39.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem przeznaczenia **3U** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym usługi handlu i biura), składy, magazyny;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
      - lokalizacja wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej (w tym usług handlu i biur) - 25 metrów i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
   d) maksymalna wysokość zabudowy magazynowej i składów – 18 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 12 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   f) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 45^0;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki –16 m;
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50^0 do 90^0.
4) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla

samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
- dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- dla usług (w tym usług handlu i biur) – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- dla składów i magazynów - wg rzeczywistych potrzeb inwestora;

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (np. usługowo - mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 40.

Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem przeznaczenia **1UP**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
      - lokalizacja ujęcia wody (na zasadach określonych w przepisach odrębnych);
      - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
      - lokalizacja kapliczki
2) Plan dopuszcza zaprojektowanie narożnika ulic **3KDL i 4KDD** jako elementu eksponowanego (dominanty wysokościowej) zamykającego widok od strony drogi **1KDZ**, o wysokości do 25 metrów nad poziom terenu.
3) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
   d) maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 18 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
   f) geometria dachu – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki –16 m;
   c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 90^0.
6) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług publicznych – według rzeczywistych potrzeb inwestora;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (usługowo - mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 41.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolami przeznaczenia **1MW**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni

całkowitej budynku mieszkalnego;
- lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

2) Budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako wolnostojące.
3) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy (z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garazowej) – 14 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
   e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta stromymi dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 dla budynku mieszkalnego i od 20^0 do 45^0 dla budynku gospodarczego lub garażowego;
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
   c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 90^0.
6) 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 wielorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 42.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN/MW**, **2MN/MW**, **3MN/MW**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych w 1 budynku;
      - zabudowa usługowa wolnostojąca na terenie **1MN/MW.**
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30%powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
      - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2) Zakazuje się lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na 1 działce budowlanej.
3) Budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako wolnostojące.
4) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.
5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy (z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej) – 14 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
   e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta stromymi dachami o nachyleniu

głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 dla budynku mieszkalnego (tereny **1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW**) i usługowego wolnostojącego (teren **1MN/MW**) i od 20^0 do 45^0 dla budynku gospodarczego lub garażowego;

6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki:
      - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 1000 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki (o ile istniejąca szerokość nieruchomości podlegającej podziałowi pozwala na jej zachowanie):
      - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;
   c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej;
      - dla usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 43.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1ZP,** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni urządzonej.
2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej.
3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy i innych obiektów niż wymienione w pkt. 2.
4) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
   c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50^0 do 90^0.

§ 44.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny wód powierzchniowych (urządzenia melioracji wodnych) oraz towarzyszące im tereny zieleni.
2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej.
3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy i innych obiektów niż wymienione w pkt. 1 i 2.
4) Zakazuje się przekrywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych.
5) Ustalenie pkt. 4 nie dotyczy przepustów drogowych realizowanych w ciągach istniejących i projektowanych ulic oraz kładek dla pieszych.

§ 45.

Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1K,** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – teren oczyszczalni ścieków wraz z urządzeniami i zabudową towarzyszącą.
2) Nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m wzdłuż linii

rozgraniczających terenu.

3) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z rzeczywistymi potrzebami inwestora.
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy– 14 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
   d) geometria dachu - dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 45^0;
5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
   c) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 90^0.

§ 46.

Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDZ	zbiorcza	14m, 18 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
2.	2KDL	lokalna	12 m, 19 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
3.	3KDL	lokalna	12 m
4.	4KDD	dojazdowa	10 m
5.	5KDD	dojazdowa	10 m
6.	6KDD	dojazdowa	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu
7.	7KPJ	ciąg pieszo - jezdny	9 m
8.	8KPJ	ciąg pieszo - jezdny	8 m
9.	9KPJ	ciąg pieszo - jezdny	6 m

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 47.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 48.

Tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 300/XXXIX/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola

dla części obrębu Zamienie (Dziennik Urzędowy Województwa mazowieckiego z dnia 19 kwietnia 2006 r. Nr 74, poz. 2443) w części objętej planem.

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 50.

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

§ 51.

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