Uchwała Nr 122/X/2011
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 29.11.2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 372/XLIV/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25.07.2006 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, stwierdzając, że 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, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru części obrębu Wilcza Góra, w gminie Lesznowola.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu wraz z uzasadnieniem merytorycznym, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
   4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do istniejącej lub planowanej drogi publicznej oraz wyposażenie w istniejące lub planowane urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
2) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych, na których realizuje się inwestycję;
3) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg publicznych, przy której budynek jest usytuowany;
4) **intensywności zabudowy netto** - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki;
5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku;
6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach;

8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa;
9) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa mieszkaniowa, a także usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
10) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa usługowa, wytwórcza i składów od linii wysokiego napięcia;
11) **orientacyjnych liniach podziałów wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu, jako oznaczenie o charakterze informacyjnym, linie pokazujące układ działek budowlanych, optymalnie wykorzystujący teren oraz zapewniający dogodny dostęp do dróg publicznych; układ ten może być modyfikowany, musi jednak spełniać wszystkie wymogi zawarte w Działach II i III niniejszego planu;
12) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
13) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) **przestrzeniach ogólnodostępnych** – należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności drogi publiczne;
15) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
16) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
17) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych
z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);
18) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
19) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
20) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w

stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia ludzi;

21) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności,
z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;

22) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 20;

23) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków na terenach zabudowy, wyznaczonych w niniejszym planie.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu obowiązywania planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obowiązywania planu,
2) linie rozgraniczające,
3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych,
7) granice stref ochrony konserwatorskiej,
8) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
9) istniejące rowy - do zachowania,
10) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) budynki istniejące,
2) jezdnie ulic publicznych,
3) orientacyjne linie podziałów wewnętrznych,
4) istniejące podziały własnościowe,
5) budynki istniejące kolidujące z ustaleniami planu,

6) ponadlokalne sieci przesyłowe energetyczne (220kV i 110 kV),
7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
8) granica orientacyjnej strefy uciążliwości od linii wysokiego napięcia,
9) projektowane szpalery drzew,
10) tereny zbiorników wodnych,
11) granice obszaru zdrenowanego.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZRU.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem **M/U**;
4) tereny usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **U/M**;
5) tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**;
6) tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**;
7) tereny zieleni parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
8) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**;
9) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
11) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 10.

1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzą tereny ulic publicznych (KDS, KDZ, KDL, KDD).
2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UPST i UST;
6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2;
7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania
z nich lub zakłócać ich użytkowania;
8) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na ogrodzeniach
w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tym skrzyżowaniu.

3. Ustalenia pkt. 5-8 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11.

Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic
i ciągów pieszych, z wyjątkiem:

1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych
w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13.

1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać rozbudowie, remontom i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.
2. Dopuszcza się zabudowę, rozbudowę i przebudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami

kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w Dziale III.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
   a) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej,
   b) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo projektowanych działek budowlanych,
   c) w celu powiększenia działki sąsiedniej, przy zachowaniu odpowiednich parametrów działki, z której następuje wydzielenie.

§ 14.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu;

3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, szerokość elewacji frontowej według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 15.

Wszystkie obiekty o wysokości 100,0 metrów nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi i ich lokalizacja musi być uzgadniana z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

§ 16.

1. Na terenie objętym planem miejscowym prawną ochroną objęte są obszary wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w granicach wskazanych na rysunku planu), utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08. 1997 r. (Dz.U. Nr 43 z 1997 r. Poz. 149), dla których zasady zagospodarowania określa niniejszy plan miejscowy.

2. Ustalenia dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną prawną zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 17.

Nakazuje się ochronę istniejących rowów i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:

1) nakaz zachowania wskazanych na rysunku planu rowów melioracyjnych oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od skraju rowów, zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie;

2) nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4 m od skraju rowu, a na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co najmniej 6 m;
3) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących rowów.

§ 18.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
2) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, oddziaływanie to musi zamykać się na działce inwestycyjnej, na jakiej jest wytwarzane;
3) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających do powietrza wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
4) wskazuje się orientacyjną strefę uciążliwości od linii energetycznych wysokiego napięcia, mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości co najmniej 25 m od osi linii 220kV i co najmniej 14,5 m od osi linii 110kV, zwaną dalej „pasem technologicznym”; natomiast w celu ograniczenia zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków w strefie uciążliwości istniejących linii energetycznych wysokiego napięcia zakazuje się lokalizacji zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi w rysunku planu;
5) po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w pkt 4, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie;
6) obowiązek wyposażenia trasy KDS w urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ogrodzenia trasy);
7) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, tereny o symbolach MN i U/M zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkalno - usługową”.

§ 19.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;

3) zachowanie i ochronę istniejących rowów (niezależnie od ich stanu prawnego) na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych;
4) w odniesieniu do terenów na których występują urządzenia melioracji szczegółowych:
    a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
    b) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;
5) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
6) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zakaz zmian ukształtowania terenu, a w szczególności jego podwyższania;
8) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 20.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:
1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów, a także dróg i ulic;
2) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych;
3) na terenach oznaczonych symbolem UPST, nakaz otoczenia poszczególnych działek inwestycyjnych zielenią wysoką;
4) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m dla linii 220 kV i 6,5 m dla linii 400 kV od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§ 21.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznego o numerach ewidencyjnych AZP 60-66/47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z legendą;
2) dla wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, obejmujących stanowiska archeologiczne, obowiązuje:
    a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych

badań archeologicznych,

b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków, uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności,

c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

Rozdział 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 22.

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej według ustaleń szczegółowych zawartych Dziale III.
3. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy – nie mniej niż 10 m.
4. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 80° do 90°.

§ 23.

Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu,

Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 24.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo – jezdnych, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
2) na całym terenie opracowania dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

1. Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o ujęcia wody ze stacjami uzdatniania we wsi Lesznowola/ Lesznowola Pole/ Stara Iwiczna, a także inne projektowane ujęcia.
2. Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej.

§ 26.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem;

2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej;

3) dopuszcza się możliwość stosowania lokalnych oczyszczalni biologicznych w zorganizowanych zespołach zabudowy oraz na wszystkich działkach inwestycyjnych, których powierzchnia jest nie mniejsza niż 5000 m^2, po uzyskaniu zgód, wymaganych przez obowiązujące przepisy prawne;

4) dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 27.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;

2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe i roztopowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych;

4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z ulic ponadlokalnych, ujęte w systemy kanalizacyjne, będą przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczane w urządzeniach oczyszczających do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne;

5) dla terenów wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług, a także związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników bezodpływowych na działce inwestycyjnej;

6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do Kanału Piaseczyńskiego oraz rowów melioracyjnych możliwe jest wyłącznie z natężeniem właściwym jak dla zlewni naturalnej, a nadmiar wód należy retencjonować.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ř 300 mm Lesznowola - Radom oraz stacje

redukcyjno - pomiarowe I stopnia: "Sękocin" w gminie Raszyn oraz „Piaseczno” w miejscowości Stara Iwiczna w gminie Lesznowola;

2) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

§ 29.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%, przy czym zezwala się na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 30.

W zakresie wyposażenia w sieć energetyczną i telekomunikacyjną ustala się:

1) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;

2) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach;

3) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, a także linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym;

4) dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wnętrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN;

5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;

6) projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic;

7) ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV. wraz z pasem technologicznym;

8) dopuszcza się możliwość przebudowy linii o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV lub linię wielotorową;

9) dopuszcza się okablowanie istniejących linii wysokiego napięcia;

10) zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja zabudowy i obiektów, w tym zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie linii wysokiego napięcia i pod linią musi być uzgadniana z zarządcą sieci;

11) dopuszcza się inne rozwiązania zasilania dla obiektów projektowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST i UST;

12) ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej;

13) ustala się oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji trafo;

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

§ 31.

W zakresie usuwania odpadów:

1) ustala się selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach oznaczonych pojemników na surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, inne), odpady organiczne, odpady niebezpieczne oraz inne odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;

2) ustala się, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na inne legalne wysypiska i zakłady utylizacji;

3) na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 32.

1. Dla układu drogowo - ulicznego ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Wyznacza się drogi publiczne gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL i KDD oraz drogi publiczne ponadlokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS i KDZ.

§ 33.

Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej ekspresowej, oznaczonej symbolem **KDS**

zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ** minimum 20 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL** minimum 12 m;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu - minimum 8 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 6 m;

6) dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.

§ 34.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;

2) dla terenów i obiektów usług– co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla terenów i obiektów usługowych i przemysłowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową.

2. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych pod wszystkimi obiektami o nawierzchni trwałej.

3. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca dla rowerów.

4. Wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi ekspresowej na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu.

5. Dopuszcza się wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

6. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 35.

Wyróżnia się tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (symbol **MNe**), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (symbol **M/U**), tereny usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

(symbol **U/M**), tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą (symbol **UST**), tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa (symbol **UPST**), tereny zieleni parkowej i izolacyjnej (symbol **ZP**), tereny lasów i zadrzewień (symbol **LS**), tereny drogi ekspresowej (symbol **KDS**), tereny drogi zbiorczej (symbol **KDZ)**, tereny dróg lokalnych (symbol **KDL**), tereny dróg dojazdowych (symbol **KDD**).

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 36.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

§ 37.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;
   b) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
   c) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
   d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 38.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,6;
   2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o wielkości 1000 m^2 z tolerancją do 10%;
   3) maksymalny procent zabudowy - 30%;
   4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
2. Dopuszcza się realizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1000 m^2 działki budowlanej z tolerancją do 10%.
3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również garaży.

§ 39.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych 11,0 m, a budynków garażowych – 6,0 m;
2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 20 m.

Rozdział 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

§ 40.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe.**

§ 41.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna jednorodzinna, w formie domów wolnostojących.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

b) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;

c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 42.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,4,

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o wielkości 1800 m^2, z tolerancją do 10%,

3) maksymalny procent zabudowy - 20%,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

2. Dopuszcza się realizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1800 m^2 działki budowlanej z tolerancją do 10%.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również garaży.

§ 43.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych 10,0 m, a budynków garażowych – 6,0 m;

2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20^o do 45^o,

3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 30 m.

Rozdział 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.

§ 44.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U.**

§ 45.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **M/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji i usługi bytowe.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków produkcyjnych;

b) usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury - wolnostojące,

c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 46.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **M/U** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,8;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o wielkości 1000 m^2 z tolerancją do 10%;

3) maksymalny procent zabudowy - 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 47.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **M/U** ustala się:

1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynków od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 11,0 m – dla budynków mieszkalnych i usługowych, - 6,0 m – dla garaży;

2) architektura nowej zabudowy usługowej musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodzinną;

3) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

4) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 20 m.

Rozdział 4. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

48.

Wyznacza się tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M.**

§ 49.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji i usługi bytowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi publiczne, usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,

b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;

c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi,

e) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 50.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,8;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o wielkości 1000 m^2 z tolerancją do 10%;

3) maksymalny procent zabudowy - 50%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej.

§ 51.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:

1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;

2) zalecenie stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Rozdział 5. Tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzysząca.

§ 52.

Wyznacza się tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**.

§ 53.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **UST** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rozbudowa, remonty i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 54.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UST** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,8;

2) minimalną powierzchnię działek budowlanych o wielkości 3000 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy - 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

5) obowiązek otoczenia działki inwestycyjnej zielenią wysoką;

6) składowanie i produkcja mogą odbywać się wyłącznie w obiektach kubaturowych, przy czym

dopuszcza się możliwość składowania materiałów pod wiatami.

§ 55.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **UST** ustala się:

1) wysokość budynków – maksymalnie do 14,0m,
2) możliwość zwiększenia wysokości powyżej 14m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji,
3) kształtu dachów nie ustala się,
4) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Rozdział 6. Tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa.

§ 56.

Wyznacza się tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**.

§ 57.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **UPST** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa,
2) przeznaczenie dopuszczalne – rozbudowa, remonty i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 58.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UPST** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0;
2) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1000m^2;
3) maksymalny procent zabudowy - 70%;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
5) obowiązek otoczenia działki inwestycyjnej zielenią wysoką.

§ 59.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **UPST** ustala się:

1) wysokość budynków – maksymalnie do 14,0m,
2) możliwość zwiększenia wysokości powyżej 14 m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji,
3) kształtu dachów nie ustala się,
4) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Rozdział 7. Tereny zieleni parkowej i izolacyjnej.

§ 60.

Wyznacza się tereny zieleni parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 61.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rozwój funkcji z zakresu: kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.

§ 62.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0;

2) maksymalny procent zabudowy - 0%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

§ 63.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, a dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń oraz budowli ogrodowych, nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, pod warunkiem wskazania ich w projekcie zagospodarowania parku, sporządzonym dla całego terenu w liniach rozgraniczających.

Rozdział 8. Tereny lasów i zadrzewień.

§ 64.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS.**

§ 65.

1. Na terenach lasów obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i zakaz utwardzania terenu.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **LS** dopuszcza się dolesianie gruntów.

Rozdział 9. Tereny dróg.

§ 66.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg publicznych:

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających/ (w tym w obszarze planu)	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia

1	2	3	4	5	6	7
1.	1KDS	Projektowany południowy wylot z Warszawy Trasy S-7	droga ekspresowa	zmienna (zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 3,5m lub 3x3,5m + 2,5m pas awaryjny + droga serwisowa obustronna częściowo jednostronna (6m) zgodnie z rysunkiem planu	- dostępność do drogi serwisowej, - wzdłuż granicy terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej wymagane ekrany akustyczne, - estakady i tunele
2.	2KDZ	ul. Żwirowa – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	20 m / (16,5 m – zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	- W części połowa szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu,
3.	3KDZ	ul. Postępu – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	20 m /(10 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	- W części połowa szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu,
4.	4KDL	ul. Przyleśna - istniejąca droga gminna	lokalna	12 m/ (6 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	Połowa szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
5.	5KDL	ul. Polna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m / (6 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	Połowa szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
6.	6KDL	ul. Przyleśna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m / (8 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
7.	7KDD	ul. Borowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m / (5 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
8.	8KDD	ul. Borowa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	8 m / (4 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	Połowa szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
9.	9KDD	projektowana droga gminna	dojazdowa	10 m / (10 m - zgodnie z rysunkiem planu)	2 x 1 pas ruchu (6m)	-

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 67.

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 wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 68.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 69.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

i opublikowany na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 70.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wilcza Góra, zatwierdzony Uchwałą Nr 649/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001 r.

§ 71.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY