UCHWAŁA NR 149/XIII/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 31 stycznia 2012 r.

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

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

w oparciu o uchwałę Nr 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:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1.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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego 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 niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Ustala się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   10) 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:
   5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
7) 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) linia rozgraniczająca 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 poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;
      b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
   4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
   5) obszar występowania urządzeń melioracji szczegółowych;
3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
   a) pomnik przyrody;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

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

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu 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) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
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;

Rozdział 3. 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:

8) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem literowym **U/ZP**;
9) teren usług publicznych – oznaczony symbolem literowym **UP**;
10) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej – oznaczony symbolem literowym **U/M**;
11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – oznaczony symbolem literowym **MN/MW**;
12) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem literowym **WS**;
13) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów – oznaczony symbolem literowym **W**.

§ 9.

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

14) droga klasy drogi zbiorczej – oznaczona symbolem literowym **KDZ;**
15) droga klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem literowym **KDL;**
16) droga klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem literowym **KDD;**
17) ciąg pieszo - jezdny – oznaczony symbolem literowym **KPJ.**

§10.

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki i budowle 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 na terenie przewidzianym 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 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 – terenów oznaczonych symbolem literowym **WS** oraz stawów na terenie oznaczonym symbolem

literowym **U/ZP**;
   b) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew towarzyszących rowom melioracyjnym, pod warunkiem że drzewa te znajdują się poza korytami rowów (tereny oznaczone symbolem literowym **WS**);
2) Dopuszcza się ukształtowanie szpalerów drzew towarzyszących ulicom **1KDZ i 4KDL** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3) Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2 na całym obszarze objętym planem.
4) Ustala się zachowanie i rewaloryzację terenów zieleni urządzonej towarzyszących zabudowie usługowej na terenie oznaczonym symbolem **1U/ZP**.
5) Dopuszcza się zabudowę działek wydzielonych przed wejściem w życie planu pod warunkiem zachowania maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachu, ustalonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 12.

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 na całym obszarze planu.

§ 13.

W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:
1) Zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów usług publicznych (**UP)**.
2) Dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na 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 wód powierzchniowych (**WS**);
   c) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni a także pomników przyrody;
   d) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy

zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej.

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

§14.

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

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

§ 15.

1. Ustala się zachowanie i ochronę pomnika przyrody (wiąz szypułkowy) znajdującego się na terenie zabudowy usługowej i zieleni urządzonej (1U/ZP).
2. W stosunku do pomnika przyrody ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac wykonywanych w promieniu do 15 metrów licząc od pnia drzewa z organem, który ustanowił tę formę ochrony przyrody.
3. Ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 metrów licząc od pnia drzewa wymienionego w ust. 1.
4. Lokalizację pomnika przyrody przedstawia rysunek planu.

§ 16.

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) W celu ochrony powietrza ustala się obowiązek ogrzewania pomieszczeń gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami ekologicznymi.
4) 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.
5) 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.
6) W obszarze objętym planem wskazuje się strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody obejmujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu 1W, 2W, 3W, na terenie których obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo wodne.
7) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8) Ustala się obowiązek ochrony istniejących stawów na terenie zabudowy usługowej i zieleni urządzonej (1U/ZP) przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawów.
9) Zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzanie wód i ścieków na grunty sąsiednie na zasadach określonych w przepisach ustawy Prawo wodne.
10) Ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
11) Ustala się ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
12) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
    a) tereny usług publicznych **1UP** należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
    b) tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej **1U/ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej **MN/MW** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
d) tereny zabudowy usługowej **i zabudowy mieszkaniowej U/M** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

13) Ustala się ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
14) Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.
15) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

§ 17.

1. Ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska oraz przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:
   1) ochronę walorów krajobrazowych;
   2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 18.

1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień na całym obszarze objętym opracowaniem planu.
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.

§ 19.

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

§ 20.

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 ustala się:
   1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;
   2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.
   3) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 5.
5. Dopuszcza się budowę przepustów pod istniejącymi i projektowanymi drogami i dojazdami do działek.
6. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 metry od górnej krawędzi rowu melioracyjnego.

Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 21.

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) w wyniku scalenia i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z

przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
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. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie więcej jednak niż o 10%.
5. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 22.

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.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

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

§ 25.

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

§ 26.

1. Ustala się zasadę 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**.

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

§ 27.

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 obiektów infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.

§ 28.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

18) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci wodociągowej.
19) Zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.
20) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 29.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji ustala się:

21) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej.
22) Na terenach oznaczonych symbolami literowymi: UP, U/ZP dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
23) 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.
24) Na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt. 2 i 3 ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
25) 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.
26) Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych.
27) 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.

§ 30.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

28) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV .
29) Ustala się obowiązek przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci elektroenergetycznej.
30) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
31) Ustala się obowiązek realizowania nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych.
32) Ustala się obowiązek docelowej przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na linie kablowe.
33) Ustala się obowiązek budowy nowych przyłączy do działek jako przyłącza kablowe.
34) Ustala się obowiązek przebudowy istniejących przyłączy napowietrznych na kablowe z chwilą przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych na kablowe.
35) Zakazuje się budowy nowych słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV.
36) Dopuszcza się zachowanie istniejących słupowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV.
37) Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.

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

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

§ 32.

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.

§ 33.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

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

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

§34.

1. 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.
2. Na terenach wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 35.

Dla terenów zabudowy usługowej i zieleni urządzonej oznaczonej symbolem przeznaczenia **1U/ZP** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu gastronomii i handlu detalicznego, tereny zieleni urządzonej;
   b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej, wbudowanego w budynek usługowy;
   c) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej.
2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
3) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 8 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
   d) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o max. kącie nachylenia połaci dachowych 45^0;
   e) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2;
   f) szerokość frontu działki – min. 16 m;
   g) 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 zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe 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 (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

5) Ustala się obowiązek ochrony istniejących stawów przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawów, albo zatrucie znajdującej się w nich wody.
6) Ustala się zachowanie i ochronę pomnika przyrody (wiąz szypułkowy) zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 36.

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

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 lokali mieszkalnych;
      - lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
3) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ppkt. d – 14 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
   e) geometria dachu – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
   f) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;
   g) minimalna szerokość frontu działki – min. 16 m;
   h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług – 1,5 miejsca parkingowego 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.

§ 37.

Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U/M, 2U/M** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa usługowa wolnostojąca z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii oraz handlu detalicznego;
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 24 lokali mieszkalnych w 1 budynku;
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - lokalizacja lokali usługowych, również o innych funkcjach usługowych niż wymienione w ppkt. a, 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.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14 metrów i nie więcej niż 4 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 jeśli będzie realizowane;
   e) geometria dachu – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
   f) minimalna powierzchnia działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1600 m^2;
   g) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m;
   h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom z 1 lokalem mieszkalnym i 3 miejsca parkingowe na 1dom z 2 lokalami mieszkalnymi;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 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 (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 38.

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

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 12 lokali mieszkalnych w 1 budynku, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2.
   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) Plan dopuszcza zaprojektowanie po jednym budynku na każdym terenów 1MN/MW i 2MN/MW jako dominanty wysokościowej o wysokości do 17 metrów nad poziom terenu i nie określa dla tego budynku minimalnej ilości kondygnacji oraz maksymalnej ilości mieszkań.
3) Budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako wolnostojące.
4) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
5) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14 metrów i nie więcej niż 4

kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;

d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
e) geometria dachu – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
f) minimalna powierzchnia działki:
   - 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;
g) minimalna szerokość frontu działki:
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;
h) kąt 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 jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe 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 (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
7) Ustala się ochronę urządzeń melioracyjnych zgodnie z ustaleniami § 20.

§ 39.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia **3MN/MW**, **4MN/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.
   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.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14 metrów i nie więcej niż 4 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 – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
   f) minimalna powierzchnia działki:
      - 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;
   g) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;

h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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.
6) Ustala się ochronę urządzeń melioracyjnych zgodnie z ustaleniami § 20.

§ 40.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonego symbolem przeznaczenia **5MN/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;
   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.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 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;
   f) minimalna powierzchnia działki:
      - 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;
   g) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;
   h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 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.

§ 41.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia **6MN/MW**, **7MN/MW**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 12 lokali mieszkalnych w 1 budynku.
   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.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14 metrów i nie więcej niż 4 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 – dachy strome 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;
   f) minimalna powierzchnia działki:
      - 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;
   g) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m;
   h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom z 1 lokalem mieszkalnym i 3 miejsca parkingowe na 1dom z 2 lokalami mieszkalnymi;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 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 (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 42.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonego symbolem przeznaczenia **8MN/MW**, **9MN/MW, 10MN/MW, 1MN/MW, 12MN/MW, 13MN/MW** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 24 lokali mieszkalnych w 1 budynku.
   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.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14 metrów i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 6 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
   e) geometria dachu – maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 45^0.
   f) minimalna powierzchnia działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1600 m^2;
   g) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej – 20 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 13 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;
   h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 dom z 1 lokalem mieszkalnym i 3 miejsca parkingowe na 1dom z 2 lokalami mieszkalnymi;
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 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 (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 43.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** 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 dróg oraz kładek dla pieszych.

§ 44.

Dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **1W, 2W, 3W,** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – teren ujęcia wody wraz z urządzeniami i zabudową towarzyszącą.
2) Zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.
3) W granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, obowiązują ustalenia § 16 pkt. 6.
4) Ustala się:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

c) maksymalna wysokość zabudowy – 6 metrów;
d) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta stromymi dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 40^0;

5) Dopuszcza się likwidację ujęcia wody i jego przeniesienie na inny teren.
6) W przypadku likwidacji ujęcia wody:
   a) ustala się zasady zagospodarowania terenów 1W, 2W, 3W jak terenów bezpośrednio do nich przyległych, odpowiednio11 MN/MW,13MN/MW, 2U/M.
   b) przestają obowiązywać ustalenia pkt. 1 – 4.

§ 45.

Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KATEGORIA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDZ	zbiorcza	30 m
2.	2KDL	lokalna	12 m
3.	3KDL	lokalna	ustala się południową linię rozgraniczająca drogi, w granicach planu zlokalizowana jest część pasa drogowego o szerokości 10 m
4.	4KDL	lokalna	12 m
5.	5KDL	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczająca drogi, w granicach planu zlokalizowana jest część pasa drogowego, który stanowi działka nr ewid. 7 obręb ewid. Zakłady Zamienie
6.	6KDD	dojazdowa	10 m
7.	7KDD odcinek pomiędzy 5KDL i 6KDD	dojazdowa	10 m
8.	7KDD odcinek pomiędzy 6KDD i 3KDL	dojazdowa	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi
9.	8KDD	dojazdowa	10 m
10.	9KDD	dojazdowa	10 m
11.	10KDD	dojazdowa	10 m
12.	11KDD	dojazdowa	10 m
13.	12KP-J	ciąg pieszo - jezdny	6 m
14.	13KP-J	ciąg pieszo - jezdny	6 m
15.	14KP-J	ciąg pieszo - jezdny	7 m

16.	15KP-J	ciąg pieszo - jezdny	9 m
17.	16KP-J	ciąg pieszo - jezdny	ustala się południową linię rozgraniczającą
18.	17KP-J	ciąg pieszo - jezdny	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą

DZIAŁ III. SKUTKI PRAWNE PLANU W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

§ 46.

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%.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 47.

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.

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 49.

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

§ 50.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola