UCHWAŁA NR 152/XIII/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 31 stycznia 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717
z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 138/XII/2007 z dnia 26 października 2007r. Rady Gminy Lesznowola o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Marysin, Rada Gminy Lesznowola stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola (przyjętym uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011r.) i uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

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

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
   9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
   10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
   1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola,

2) terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu,
   2) granica gminy Lesznowola,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami cyfrowymi i literowymi.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Dziale I oraz odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
   a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
6) **działkach budowlanych nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
7) **działce inwestycyjnej**_- należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku

do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,

10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
12) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki.

Rozdział 3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

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

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

Rozdział 4. Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Działu II uchwały,
2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
3) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 10.

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

§ 11.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN,**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN,U.**

§ 12.

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

1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ,**
2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL,**
3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD,**
4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW.**

§ 13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
   1) KDZ – 8,0 m,
   2) KDL - 6,0 m,
   3) KDD - 6,0 m.
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – 5,0 m.
5. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
6. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych – 5,0 m.
7. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
8. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
   1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
   2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
   4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane, jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   1) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
   2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą być wycofane o minimum 1,8 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
   3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
   4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
   5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokołu,
   6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,

7) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń,
8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
9) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 1,5m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych.

§ 15.

1. Umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami MN/U, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3,0 m^2.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m^2.
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku, gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 3,0 m^2 w przypadku wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych oraz 1,5 m^2 w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
   2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
   3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich,
   4) na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.
5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia pkt. 1 - 5 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
   1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
   3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
   1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
   2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
   3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w **§ 10**.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
   1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. Dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub pod warunkiem dokonania podziału niezależnie od ustaleń planu na podstawie przepisów odrębnych, bez względu na datę dokonania tego podziału.
7. 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. Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17.

1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, ustala się nakaz niezwłocznego powiadomienia właściwego organu Służby Ochrony Zabytków, zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymania wszelkich robót do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 18.

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska

1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, nie kolidującej z zamierzeniem budowlanym,
2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, nie kolidującej z zamierzeniem budowlanym,
4) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
5) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
6) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
7) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w

granicach działki,
9) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
10) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
11) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
12) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i wskazuje się:
    a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować, jako tereny mieszkaniowe,
    b) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, należy traktować, jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 8. Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 19.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych pod warunkiem uzbrojenia całego obszaru planu w zbiorczą, gminną sieć wodociągową, przy czym preferuje się wykonanie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej przed docelowym zagospodarowaniem terenów.
3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynieryjnych (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
8. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek inwestycyjnej, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
9. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
    1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 lokal,
    2) usług - 3 m.p. / każde 100 m2 pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
10. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.

§ 20.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
    1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,

2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania skali i formy architektonicznej do budynku mieszkalnego,
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 12,0 m,
6) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 6,0 m,
7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 19 ust. 9**,
9) ustala się geometrię duchu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
   1) zgodnie z ustaleniami **§ 16,**
   2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2,
   3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20 m, o ile szerokość nieruchomości podlegającej podziałowi pozwala na jej zachowanie.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   1) zgodnie z ustaleniami **§ 17, § 18,**
   2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
   3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
   1) zgodnie z ustaleniami **Działu II, Rozdział 2 i 3 oraz § 19,**
   2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
   3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 21.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
   1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
   2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz obiektów usługowych,
   3) dopuszcza się przeznaczanie całych działek budowlanych na cele usługowe,
   4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania skali i formy architektonicznej do budynku mieszkalnego,
   6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – do 12,0 m,
   7) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 6,0 m,
   8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
   9) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 19 ust. 9**,
   10) ustala się geometrię duchu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
   11) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym

telekomunikacyjnej.

4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
   1) zgodnie z ustaleniami **§ 16,**
   2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usług,
   3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20,0m, o ile szerokość nieruchomości podlegającej podziałowi pozwala na jej zachowanie.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   1) zgodnie z ustaleniami **§17, § 18,**
   2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
   3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 40%.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
   1) zgodnie z ustaleniami **Działu II, Rozdział 2 i 3 oraz § 19,**
   2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
   3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 2. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne.

§ 22.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, o których mowa w ust.1 tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust.1 tworzą wewnętrzny, niepubliczny układ komunikacyjny.
4. W granicach planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa drogi	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	droga istniejąca	1.KDZ	zbiorcza	10 m plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
2.	droga istniejąca (ulica Zdrowotna)	1.KDL	lokalna	12
3.	droga projektowana	2.KDL	lokalna	20
4.	droga istniejąca (ulica Ludowa)	1.KDD	dojazdowa	10
5.	droga istniejąca	1.KDW	wewnętrzna	6 – 8 (zgodnie z rysunkiem planu)
6.	droga projektowana	2.KDW	wewnętrzna	8
7.	droga istniejąca	3.KDW	wewnętrzna	8
8.	droga istniejąca	4.KDW	wewnętrzna	6
9.	droga istniejąca	5.KDW		10

			wewnętrzna	

§ 23.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
   1) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych,
   2) realizację chodników, ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych i ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
   3) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   4) realizację zieleni niskiej i wysokiej.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.
4. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:
   1) min. szerokość:
      a) dla dróg o długości do 150,0 m – 6,0 m,
      b) dla dróg o długości powyżej 150,0 m – 8,0 m,
   2) dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m.

Rozdział 3. Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **wodociągów i zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.
3. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza odbywać się będzie na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 25.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **kanalizacji** ustala się:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
   1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia,
   2) z terenów usługowych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu,
   3) z terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha do gruntu poprzez rowy, zbiorniki retencyjne lub studnie chłonne, po podczyszczeniu, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez

system kanalizacji deszczowej.

5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 26.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **elektroenergetyki** ustala się:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwa jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnętrzowym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

§ 27.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **gazownictwa** ustala się:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 28.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **usuwania nieczystości stałych i płynnych** ustala się:

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

§ 29.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **ciepłownictwa** ustala się:

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

§ 30.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **telekomunikacji** ustala się:

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 31.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu **melioracji** ustala się:

1. Wskazuje się cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenów zmeliorowanych.
2. Ustala się nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem **ust.3.**
3. Dopuszcza się przebudowę, likwidację lub przykrycie rowów melioracyjnych na warunkach określonych przez właściwy zarząd melioracji i urządzeń wodnych.
4. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych i kanałów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych.
5. Przed przystąpieniem do inwestowania, w zasięgu granicy terenów, o których mowa w **ust.1,** ustala się nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią drenarską wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym prowadzenia inwestycji liniowych i drogowych.

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32.

W części objętej granicami planu, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza w gminie Lesznowola, zatwierdzony uchwałą Nr 573 /XXXIX/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 lutego 2001r.

§ 33.

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%

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 35.

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

§ 36.

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

Przewodniczący Rady Gminy