

UCHWAŁA NR 223/XVIII/2012
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 09.08.2012 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647), w związku z uchwałą Nr 350/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29.01.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej części wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznowola.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, składający się z dwóch arkuszy, oznaczonych jako załączniki: nr 1A i 1B do uchwały.

§ 3.

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

§ 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki;
- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa mieszkaniowa, a także usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków niemieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa usługowa, wytwórcza i składów od strony Alei Krakowskiej i linii wysokiego napięcia;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa;

- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku na co najmniej 80% jej długości (oraz części podziemnych i nadziemnych), w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki, elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, lasów, cieków i zbiorników wodnych, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 8) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, billboardy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;
- 13) **szerokości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg publicznych, przy których budynek jest usytuowany;
- 14) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia ludzi;
- 15) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt

14;

17) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach;

18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków, rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi;

19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa liściaste i iglaste o wysokości powyżej 3 m.

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

§ 6.

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

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice administracyjne gminy Lesznowola;
- 3) linie rozgraniczające;
- 4) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica terenów zalewowych;
- 11) strefa złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 12) ścieżki rowerowe;
- 13) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 14) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 15) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;
- 16) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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

- 1) budynki istniejące;
- 2) jezdnie ulic publicznych;
- 3) ponadlokalne sieci przesyłowe energetyczne (220kV) wraz z pasem technologicznym;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia $\check{R}300$ mm;

- 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) numer stanowiska archeologicznego;
- 7) urządzenia melioracji szczegółowych - rowy melioracyjne.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

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

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi, przemysł i składy.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;
- 3) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług;
- 5) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej;
- 6) **U** - tereny usług;
- 7) **UZ** - tereny usług z zielenią towarzyszącą;
- 8) **UPST** - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa;
- 9) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 10) **ZC** - tereny cmentarzy;
- 11) **MN/ZD** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zieleni działkowej;
- 12) **LS** - tereny lasów;
- 13) **R** - tereny rolne;
- 14) **W** - tereny wód;
- 15) **KDGP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 16) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
- 17) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 18) **KDD** - tereny dróg dojazdowych.

§ 10.

W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UPST i U/M;
- 5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²;
- 6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
- 7) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.

§ 11.

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

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

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12.

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

§ 13.

1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać rozbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.
2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w Dziale III.

§ 14.

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

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi z zakresu parametrów i wskaźników oraz cech zabudowy, w tym: geometria dachu, tj. kształt i nachylenie głównych połaci dachowych, szerokość elewacji frontowej - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 15.

Plan wskazuje tereny zalewowe oraz strefę złożonych warunków gruntowo-wodnych, dla których ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków oraz obowiązek przeprowadzenia badań gruntowo – wodnych, których wyniki należy brać pod uwagę przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu,
- 2) obowiązek przestrzegania zakazów i ograniczeń, zgodnie z prawem wodnym oraz ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Dziale III.

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

§ 16.

1. Na terenie objętym planem prawną ochroną objęte są obszary wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w granicach wskazanych na rysunku planu), dla których obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 47, poz. 870), a zasady zagospodarowania określa niniejszy plan miejscowy.
2. Ustalenia dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną prawną zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 17.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych, tj. rowów melioracyjnych poprzez:
 - 1) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji szczegółowych, tj. rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich poszerzania i pogłębiania, a także przykrycia lub przebudowanie w rurociąg, przy utrzymaniu ich przepustowości;
 - 2) dopuszczenie przełożenia rowów za zgodą ich zarządcy, z wyłączeniem rowów położonych na terenach oznaczonych symbolem **W**;
 - 3) zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10 m od osi rowów;
 - 4) nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4 m od skraju rowów, a na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co najmniej 6 m, a ponadto co najmniej 10 m od

brzegu rzeki Utraty;

- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej 20 m (zgodnie z rysunkiem planu) od brzegu rzeki Utraty;
- 6) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących rowów, cieków wodnych i rzek.

§ 18.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, musi zamykać się na działce, na jakiej jest wytwarzane;
- 3) podejmowanie działalności, w tym działalności produkcyjnej, wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających do środowiska, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu wymaganych w tym zakresie decyzji;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy w pobliżu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, tj. w odległości mniejszej niż 25 metrów od osi gazociągu;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 7) zakaz realizacji ujęć wody w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;
- 8) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny MN, MNe i MR do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, a tereny M/U i U/M do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”;
- 9) obowiązek wyposażenia trasy KDGP w urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ogrodzenia trasy);
- 10) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarzy istniejących i projektowanych;
- 11) zakaz realizacji ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarzy istniejących i projektowanych;
- 12) dopuszczenie do realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości od 50 m do 150 m od istniejących i projektowanych cmentarzy pod warunkiem wyposażenia ich w gminną sieć wodociągową.

§ 19.

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

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody

opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z rzeką Utratą;
- 4) na terenach zalewowych, oznaczonych na rysunku planu przestrzeganie zakazów i ograniczeń, zgodnie z prawem wodnym;
- 5) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, takich jak odprowadzenie wód i ścieków, budowa dróg, prowadzenie mediów przez rzekę z jednostką administracyjną rzeki;
- 6) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
- 7) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§20.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem UPST, nakaz otoczenia poszczególnych działek budowlanych zielenią wysoką.

§ 21.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-65/11, AZP 60-65/12, AZP 60-65/17, AZP 61-65/49, AZP 61-65/50 poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą.
- 2) Dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej stanowiska archeologiczne, ustala się:
 - a) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi;
 - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt inwestora zamierzającego realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, po uprzednim

uzyskaniu zgody od wojewódzkiego konserwatora zabytków na ich przeprowadzenie.

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

§ 22.

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej według ustaleń szczegółowych.
3. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy powinna wynosić nie mniej niż 10 m.
4. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 70° do 90°.

§ 23.

Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu, a jednocześnie dopuszcza się podziały, mające na celu powiększenie działki sąsiedniej.

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

§ 24.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 2) na całym terenie opracowania dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorniczych, zbiorników retencyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Walendowie (gm. Nadarzyn) oraz Mroków w gminie Lesznowola, a także inne projektowane ujęcia.

2. Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej i z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;

§ 26.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;
- 2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni ;
- 3) dopuszcza się możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych i rzeki Utraty, po uzyskaniu zgód, wymaganych przez obowiązujące przepisy prawne ;
- 4) na działkach o powierzchni co najmniej 5000 m² plan dopuszcza stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych;
- 5) poza terenami zalewowymi dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 27.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni do 300 m² na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
 - a) na teren biologicznie czynny,
 - b) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają,
 - c) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w ust. 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów o powierzchni powyżej 300 m² i innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne i pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych; dopuszcza się również odprowadzenie tych wód po podczyszczeniu do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce budowlanej lub ich rozsączkowanie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego;
- 4) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;

- 5) ustala się, że wody opadowe z ulic ponadlokalnych, ujęte w systemy kanalizacyjne, będą przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczane w urządzeniach oczyszczających do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne;
- 6) ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych, związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika bezodpływowego na działce własnej.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia 300mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia: „ Sękocin” w gminie Raszyn, „Stara Iwiczna”, „Wola Mrokowska” i „Lesznowola” w gminie Lesznowola.

§ 29.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

- 1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska.

§ 30.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy sieci oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną plan dopuszcza:

- 1) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 2) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;
- 3) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią.

3. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 31.

W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

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

§ 32.

1. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Wyznacza się drogi publiczne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Ustala się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa - Kraków na przyległe do niej nieruchomości. W tym celu ustala się konieczność budowy dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej Warszawa — Kraków.
4. Wyznacza się trasy ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych, wskazane na rysunku planu.

§ 33.

1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokości według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), w tym dojazdów nie oznaczonych w rysunku planu - minimum 8 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 6 m.
3. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.

§ 34.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
 - 2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości – co najmniej 2 miejsca postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
 - 4) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, turystyki i rekreacji – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 18 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 6) dla hoteli – co najmniej 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 7) dla terenów i obiektów usługowych i przemysłowych odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie

mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową.

3. Dla obiektu kościoła dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych razem z parkingami wzdłuż ulic publicznych i placów.
4. Wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu.
5. Dopuszcza się wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

DZIAŁ III . USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 35.

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

§ 36.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu oświaty, zdrowia, nauki, administracji oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury i usługi bytowe;
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;
 - c) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
 - e) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 37.

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

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 900 m²;
 - 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%.
2. Dopuszcza się realizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, z wyłączeniem terenu 21 MN.
 3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

4. Na terenach zalewowych, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z legendą, znajdujących się na terenach 11 MN i 13 MN dopuszcza się zabudowę pod warunkiem przestrzegania zakazów i ograniczeń zgodnie z prawem wodnym oraz po uzyskaniu zgód Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 38.

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

- 1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 12,0 m dla budynków mieszkalnych i 6,0 m dla garaży;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 45^o;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: od 8 m do 20 m.

Rozdział 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

§ 39.

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

§ 40.

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

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

§ 41.

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

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 1500m²;
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 20%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.

2. Dopuszcza się realizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.

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

§ 42.

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

- 1) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości - 11,0 m dla budynków mieszkalnych i 6,0 m dla garaży;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: od 10 m do 20 m.

_____ Rozdział 3. Tereny zabudowy zagrodowej.

§ 43.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

§ 44.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, towarzysząca terenom produkcji rolnej, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze, wchodzące w skład siedliska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, związane z produkcją rolną;
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 45.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) procent zabudowy – nie więcej niż 50%;
- 2) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 11 m / 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i pomocniczych – nie więcej niż 11 m / 1 kondygnacja;
- 4) powierzchnia siedliska – nie mniej niż 3000 m²;
- 5) szczegółowe wymagania dotyczące linii zabudowy: według rysunku planu;
- 6) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się;
- 7) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°;

§ 46.

Na terenach oznaczonych symbolem **MR** ustala się możliwość realizacji najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast liczby budynków gospodarczych i pomocniczych nie określa się.

Rozdział 4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.

§ 47.

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

§ 48.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi bytowe.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków produkcyjnych;
 - b) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 49.

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

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 900 m²;
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 40%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

3. Na terenach zalewowych, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z legendą, znajdujących się na terenach 41 M/U i 42 M/U dopuszcza się zabudowę pod warunkiem przestrzegania zakazów i ograniczeń zgodnie z prawem wodnym oraz po uzyskaniu zgód Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 50.

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

- 1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości - 11,0 m – dla budynków mieszkalnych i usługowych, - 6,0 m – dla garaży;
- 2) architektura nowej zabudowy usługowej musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodziną;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 30 m;
- 4) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°;

Rozdział 5. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej.

§ 51.

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

§ 52.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, usługi bytowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury, mieszkalnictwa zbiorowego w tym hotele i mieszkania służbowe – pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi 2 KDGP jak dla budynków mieszkalnych;
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
 - e) garaże i inne budynki pomocnicze, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy;
 - f) zakłady drobnej wytwórczości, składy, urządzenia infrastruktury technicznej, a na terenie 75 U/M warsztat samochodowy - pod warunkiem ograniczenie uciążliwości w.wym. funkcji do terenu działki, na której są zlokalizowane, a także wykonanie wokół jej granic izolacyjnego pasa zieleni wysokiej.

§ 53.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,2;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 900 m²; a na terenie 74 U/M – 800 m²,
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 60%;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%.

2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacji akustycznej.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

4. Na terenach zalewowych, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z legendą, znajdujących się na terenie 70 U/M dopuszcza się zabudowę pod warunkiem przestrzegania zakazów i ograniczeń zgodnie z prawem wodnym oraz po uzyskaniu zgód Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 54.

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

- 1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° w zabudowie mieszkaniowej, natomiast dla usług kształtu dachu nie określa się;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: nie określa się.

Rozdział 6. Tereny usług.

§ 55.

Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.

§ 56.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, sportu, rekreacji, turystyki i usługi bytowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny wytwórczości, składów, przetwórstwa i usług komunikacyjnych, pod warunkiem otoczenia działki budowlanej zielenią wysoką,
 - b) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie usługowej,
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - d) rozbudowa istniejącej funkcji mieszkalnej pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 57.

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

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 900 m²;
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 60%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 58.

W zakresie parametrów i wskaźników oraz cech zabudowy terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 12,0 m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 30 m.
- 3) kształt dachów dostosowany do potrzeb technologicznych i użytkowych.

Rozdział 7. Tereny usług z zielenią towarzyszącą.

§ 59.

Wyznacza się tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**.

§ 60.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, o ile wielkość działki wynosi co najmniej 1500 m²;
 - b) garaże i inne budynki pomocnicze, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 61.

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

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,2;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 1500 m²;
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 20%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 62.

W zakresie parametrów i wskaźników oraz cech zabudowy terenów oznaczonych symbolem **UZ** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 35^o;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków: od 5 m do 50 m.

Rozdział 8. Tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa.

§ 63.

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

§ 64.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, handlu, administracji, gastronomii, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - rozbudowa istniejącej funkcji mieszkalnej pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 65.

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

- a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;
- b) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²;

- c) procent zabudowy – nie więcej niż 70%;
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%;
- e) obowiązek otoczenia działki budowlanej zielenią wysoką.

§ 66.

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

- 1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m;
- 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości powyżej 14 m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji;
- 3) kształt dachów dostosowany do potrzeb technologicznych i użytkowych;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków: nie określa się.

Rozdział 9. Tereny zieleni parkowej.

§ 67.

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

§ 68.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury.

§ 69.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 80%;
- 2) zakaz zabudowy wymagającej pozwolenia na budowę.

Rozdział 10. Tereny cmentarzy.

§ 70.

Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.

§ 71.

W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa.

§ 72.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i

kształtowania ładu przestrzennego dla terenu oznaczonych symbolem **ZC** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;
- 2) wielkość działki: nie określa się.

_____Rozdział 11. Tereny zabudowy mieszkaniowej i zieleni działkowej.

§ 73.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i zieleni działkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZD**.

§ 74.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa urządzona o funkcji rekreacyjnej.

§ 75.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem **MN/ZD** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 2) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 900 m²; a dla ogrodów działkowych, bez prawa zabudowy wymagającej pozwolenia na budowę – nie określa się,
- 3) procent zabudowy terenu – nie więcej niż 25%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%.

2. W zakresie parametrów i wskaźników oraz cech zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN/ZD** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 9,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 35^o;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków: nie określa się.

Rozdział 12. Tereny lasów.

§ 76.

Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, t.j. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**, na których obowiązuje zakaz zabudowy i utwardzania terenu.

Rozdział 13. Tereny rolne.

§ 77.

Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, t.j. tereny użytkowania

rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 78.

Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 14. Tereny wód.

§ 79.

Wyznacza się tereny wód, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

§ 80.

Tereny o symbolu **W** przeznaczone są na otwarte wody śródlądowe i rowy melioracyjne – do zachowania i ochrony.

§ 81.

Na terenach **W** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także realizację przejeżdż i przejazdów.

Rozdział 15. Tereny dróg.

§ 82.

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1KDGP - 2 KDGP	Aleja Krakowska – istniejąca droga krajowa	główna ruchu przyspieszonego	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 3,5m +2,0 m pas awaryjny, pas zieleni 4,0m	Część szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
2.	1KDGP - 2 KDGP	Aleja Krakowska – istniejąca droga krajowa	główna ruchu przyspieszonego	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 3,5m +2,0 m pas awaryjny, pas zieleni 4,0m	Część szerokości ulicy położona poza granicami
3.	3KDZ	ul. Rejonowa – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
4.	4 KDZ	ul. Nadrzeczna – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
5.	5KDZ	ul. Gruntowa- istniejąca droga gminna(część wschodnia)	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
6.	6 KDZ	ul. Gruntowa- istniejąca droga gminna(część zachodnia)	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu(6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
7.	7 KDZ	ul. Gruntowa- istniejąca droga gminna(część zachodnia)	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami

8.	8 KDZ	ul. Polna – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
9.	9 KDZ	ul. Polna – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
10.	10 KDZ	ul. M. Świątkiewicz - istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
11.	11KDZ	ul. Karasia istniejąca droga gminna	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
12.	12 KDZ	ul. Szkolna – istniejąca droga gminna	zbiorcza	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
13.	13 KDZ	ul. Żytnia – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	20 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
14.	14 KDZ	ul. Ogrodowa – istniejąca droga	zbiorcza	20 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
15.	15KDL	ul. Zdrowotna - istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
16.	16 KDL	ul. Zdrowotna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
17.	17KDL	projektowana, w części istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
18.	18KDL	istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
19.	19 KDL	po istniejącym wydzieleniu droga gminna	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	
20.	20KDL	na części istniejąca droga gminna	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	
21.	21KDL	istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
22.	22KDL	istniejąca ul. Międzynarodowa droga gminna	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
23.	23KDL	ul. Legionów - istniejąca droga gminna	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
24.	24KDL	ul. Łąkowa– istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
25.	25KDL	ul. Sadowa – istniejąca droga gminna	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
26.	26KDL	ul. Sadowa - istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
27.	27KDL	istniejąca droga gminna	lokalna	12 m		
28.	28KDL	ul. J. Górskiego - istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
29.	29KDL	ul. Kościelna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	Ścieżka rowerowa
30.	30KDD	częściowo istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	

31.	31KDD	ul. Krzywa - istniejąca droga gminna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	
32.	32KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
33.	33KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
34.	34KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
35.	35KDD	projektowana	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
36.	36KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
37.	37KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
38.	38KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
39.	39KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
40.	40KDD	projektowana	dojazdowa	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
41.	41KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
42.	42KDD	projektowana na części istniejąca ul. Prosta droga gminna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
43.	43KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
44.	44KDD	istniejąca ul. Miodowa droga gminna	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
45.	45KDD	ul. Brzozowa -istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
46.	46KDD	na części istniejąca droga gminna ul. Krótka	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
47.	47KDD	ul. Malownicza istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	
48.	48KDD	ul. Malownicza istniejąca droga gminna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	
49.	49KDD	na części istn. wydzielenie ul. Nastrojowej – drogi	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami
50.	50KDD	ul. Graniczna – istniejąca droga gminna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami obowiązującego planu
51.	51KDD	na części istniejąca droga gminna	dojazdowa	zgodnie z rysunkiem planu	2 x 1 pas ruchu (6m)	Część szerokości ulicy położona poza granicami

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 83.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych

niniejszym planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 84.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 85.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu 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, przyjęty Uchwałą Nr 573 /XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r.

§ 86.

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