UCHWAŁA NR 365/XXIX/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 27 czerwca 2013r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 594), art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz. U. z 2012r., poz. 647 z poźn. zm.), w związku z uchwałą Nr 403/XXVIII/09 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola (przyjętym uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 roku) Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwala co następuje.

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra zwany dalej „planem”, polegający na przeznaczeniu terenów pod:
   1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych;
   2) usługi opieki zdrowotnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
   3) zieleń;
   4) infrastrukturę techniczną;
   5) układ komunikacyjny.
2. Plan składa się z następujących części:
   1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:
1) od południa: południowe granice działek 2/2, 2/5;
2) od wschodu: wschodnia granica działki 2/5;
3) od północy: północne granice działek 2/5, 2/9, 2/8, 2/10, 2/6, 1/5, 1/3,1/2, 1/1, 1/12;
4) od zachodu: zachodnie granice działek 1/12, 1/11, 2/1, 2/3, 4/3.

§ 3.

1. W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej ustala się lokalizacje:
   1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem MN/U;
   2) terenu usług opieki zdrowotnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem UZ(U);
   3) terenów zieleni naturalnej bez prawa zabudowy oznaczonych symbolem ZN;
   4) terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS;
   5) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD;
   6) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw.
2. Drogi oznaczone symbolami KDD ustala się, jako inwestycje celu publicznego.

§ 4.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   6) szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości;
   7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
   9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
   3) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
   4) 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.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
   3. granica obszaru objętego planem miejscowym;
   4. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5. linie zabudowy nieprzekraczalne;
   6. przeznaczenia terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowym);
   7. klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i cyfrowymi;
   8. zadrzewienia nadwodne wskazane do ochrony;
   9. wymiarowanie.
10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   11. grunty o trudnych warunkach wodnych;
   12. istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV;

13. istniejąca stacja transformatorowa;
14. areał Lasów Państwowych Nadleśnictwa Chojnów;
15. rejon lokalizacji zjazdu na nieruchomość.

§ 6.

Przepisy Ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z Ustaleniami Szczegółowymi (Dział II) oraz z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

1. Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 7.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć definicję zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa energetycznego;
2) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczna nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych.
4) **powierzchni zabudowanej** – należy rozumieć przez to sumę powierzchni zabudowy i powierzchni urządzeń budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) **system melioracyjny** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń służący do regulacji stosunków wodnych w glebie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
8) **urządzeniach kogeneracji rozproszonej** – należy przez to rozumieć jednostki lub obiekty wytwórcze przyłączane bezpośrednio do sieci rozdzielczych lub zlokalizowane w sieci odbiorcy, wytwarzające energię elektryczną i ciepło lub chłód, często z energii lub zasobów odnawialnych lub niekonwencjonalnych,
9) **usługi drobne** – rozumie się przez to usługi nieuciążliwe i usługi bytowe, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców w zakresie podstawowych potrzeb;
10) **usługach i działalności gospodarczej uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
11) **wskaźnikach intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki

budowlanej;

12) **zabudowie usługowej lub usługach** - należy przez to rozumieć:
    1) samodzielne obiekty budowlane lub
    2) pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz
    3) urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
13) **W stosunku do pojęć nie zdefiniowanych w słowniczku –** należy stosować definicje zawarte w przepisach odrębnych.

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 8.

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
    1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
    2) UZ(U) – teren usług opieki zdrowotnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
    3) ZN – tereny zieleni naturalnej bez prawa zabudowy;
    4) Ws – tereny wód powierzchniowych;
    5) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
    6) KDw – tereny dróg wewnętrznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. W zakresie zabudowy:
    1) W zakresie obiektów budowlanych:
        a) ustala się utrzymanie charakteru zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych skojarzonych z istniejącą w sąsiedztwie zabudową (w tym: kształt dachów, kolorystyka, proporcje otworów okiennych),
        b) w terenach MN/U –
            - dopuszcza się lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego bądź jednego mieszkalno-usługowego, lub: jednego budynku mieszkalnego i drugiego o funkcji usługowej,
            - dopuszcza się lokalizację dodatkowego obiektu gospodarczego lub garażowego;
        c) w terenach UZ(U) –
            - nie ustala się liczby budynków na działce budowlanej,
            - ustala się lokalizowanie na działce budowlanej budynków usługowych,
            - dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w budynek podstawowy,
            - dopuszcza się lokalizację obiektu gospodarczego lub garażowego;
    2) ustala się w zakresie dachów:

a) ustala się geometrię dachów:
   - dla budynków mieszkalnych – wielopołaciowe,
   - dla budynków usługowych i dla obiektów gospodarczych lub garażowych - płaskie i wielopołaciowe;

b) ustala się spadek połaci dachowych:
   - dla budynków mieszkalnych - 30 - 45 st.
   - dla budynków usługowych - maksymalnie 30 st.
   - dla obiektów gospodarczych lub garażowych - maksymalnie 30 st.

c) ustala się w obszarze planu pokrycie:
   - dachówką lub blachodachówką (blachą dachówko podobną);

3) ustala się w zakresie elewacji:
   - wykonanie elewacji w tynku bądź cegle,
   - kolorystyka jasna: biała, beżowa, żółta, przy czym jednorodna na działce,
   - dopuszcza się stosowanie elementów drewnianych, szklanych lub kamiennych w wykończeniu elewacji.

2. W zakresie ogrodzeń:
1) zakazuje się grodzenia terenów zieleni naturalnej;
2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi;
3) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane 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;
4) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
5) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
6) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu;
7) nakazuje się kształtowanie ogrodzeń w sposób zapewniający widoczność w rejonie skrzyżowań i wlotów ulic;
8) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m., gdzie wysokość cokołu powinna wynosić maksimum 0,30m.;
9) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić:
   a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów drewnianych,
   b) minimum 60% powierzchni ogrodzenia - dla płotów pozostałych;
10) dopuszcza się materiały użyte do budowy ogrodzeń:
   a) elementy drewniane,
   b) przęsła metalowe,
   c) cegła klinkierowa,
   d) elementy kamienne lub imitujące kamień.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1) obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), gdzie obowiązują przepisy powołujące ten Obszar;
2) wyklucza się lokalizację funkcji uciążliwych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem

inwestycji celu publicznego w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;

3) ustala się ochronę istniejącego układu hydrograficznego, zadrzewień, w tym nadwodnych oraz pozostałych przestrzeni zielonych: w odniesieniu do zadrzewień nadwodnych dopuszcza się niezbędne wycinki wynikające z potrzeb utrzymania drożności układu cieków wodnych oraz budowy układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa ochrony przyrody i prawa wodnego;
4) ustala się obowiązek, dla zabudowy istniejącej i nowo lokalizowanej, podłączenia do gminnych urządzeń inżynieryjnych, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu; dopuszcza się czasowe stosowanie szamb i studni z obowiązkiem podłączenia do sieci gminnych po ich wybudowaniu;
5) ustala się stosowanie jako nośników energetycznych paliw najmniej szkodliwych dla środowiska;
6) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem;
7) przyjęto następujące wartości progowych poziomów hałasu:
   a) dla terenu UZ(U) przyjęto wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej,
   b) dla terenów MN/U przyjęto wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
8) W sytuacji, gdy poziom hałasu zostanie przekroczony, ustala się stosowanie materiałów budowlanych bądź rozwiązań konstrukcyjnych dźwiękochłonnych.

§ 11.

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się zakaz:
   1) zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od granicy lasu – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych.
2. Ustala się normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

§ 12.

W zakresie warunków wodno - gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

1. W związku z występowaniem trudnych warunków wodnych w całym obszarze planu, w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny.
3. W zakresie ochrony układu wód powierzchniowych:
   1) ustala się zachowanie układu wód powierzchniowych (w tym zbiorników wodnych, cieków wodnych i rowów melioracyjnych);
   2) dopuszcza się wprowadzenie niezbędnych zmian wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu komunikacyjnego, po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego.
4. W zakresie gospodarki wodnej:
   1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych;
   2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego,

w tym urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;
3) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych;
4) ustala się zagospodarowanie wód opadowych na działkach poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki;
5) ustala się obowiązek wprowadzenia systemu odwadniającego dla układu komunikacyjnego wyposażonego w systemy podczyszczające wody opadowe i roztopowe.

5. W zakresie systemu melioracyjnego:
1) w zakresie wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych, w tym odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, ustala się postępowanie określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się wykorzystania obecnych urządzeń melioracyjnych terenów rolnych dla potrzeb terenów budowlanych;
3) nakazuje się kompleksową przebudowę systemu melioracyjnego terenów rolnych przed ich zainwestowaniem w tym:
a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się likwidację obecnego systemu melioracyjnego, z zastrzeżeniem lit.b i c,
b) ustala się pozostawienie w sprawności technicznej (w tym przebudowę) tej części systemu, która odprowadza wody drenażowe z sąsiednich terenów w kierunku odbiornika,
c) ustala się ochronę istniejących w granicach planu rowów (stanowią odprowadzenie wody z sąsiednich terenów);
4) dopuszcza się poszerzanie, pogłębianie, przekrycie lub przebudowę istniejących rowów melioracyjnych wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji i konserwacji w celu zachowania funkcji.

§ 13.

W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego
1. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania funkcji uciążliwych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie dróg i infrastruktury technicznej.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych o charakterze dominant przestrzennych z dopuszczeniem masztów telekomunikacyjnych, których wysokość wynika z przepisów odrębnych i uwarunkowań technicznych.
3. Ustala się maksymalną wysokość budynków, zgodnie z zapisami § 15 ust. 6.
4. Zakazuje się grodzenia terenów zieleni naturalnej.
5. Ustala się utrzymanie i wzbogacenie walorów krajobrazu naturalnego poprzez zachowanie terenów wód otwartych (WS) i zadrzewień nadwodnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 10 pkt 3.
6. Ustala się utwardzenie nawierzchni dróg publicznych w obszarze planu z wykorzystaniem jednorodnego materiału.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania dróg publicznych.

§ 14.

1. W odniesieniu do przestrzeni ciągów komunikacyjnych publicznych:
1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w

liniach rozgraniczających dróg (w tym: ławki, kosze na śmieci, latarnie) o ile nie powoduje to utrudnień w ruchu pieszym i kołowym;
   2) w przypadku rozdzielenia ruchu pieszego i jezdni, w rejonach przejść pieszych, ustala się stosowanie obniżeń w krawężnikach.
2. Stosowanie reklam spełniających następujące warunki:
   1) zakazuje się instalowania reklam w terenie zieleni naturalnej ZN oraz w przestrzeni ulic, pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi;
   2) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m^2 na terenie posesji, wkomponowanych w ogrodzenie lub w elewację budynku;
   3) zakazuje się montowania reklam:
      a) na drzewach,
      b) na ogrodzeniach w rejonie skrzyżowań i wylotów ulic w sposób utrudniający widoczność,
      c) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
3. Ustalenia ust.2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
4. Urządzenia techniczne: urządzenia techniczne naziemne wymagają wydzielenia działek niezbędnych do ich prawidłowego działania i konserwacji.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 15.

1. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem innych ustaleń planu.
2. Ustala się stopniową eliminację istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną, dopuszcza się jej remonty.
3. Normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej:
   1) w terenach oznaczonych symbolem MN/U, UZ(U) – 70%
   2) w terenach oznaczonych symbolem ZN – 80%
4. Normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla każdej działki budowlanej:
   1) w terenach oznaczonych symbolem MN/U, UZ(U) – 20%
   2) w terenach oznaczonych symbolem ZN – bez prawa zabudowy
5. Normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej dla każdej działki budowlanej:
   1) w terenach oznaczonych symbolem MN/U, UZ(U) – 30%
   2) w terenach oznaczonych symbolem ZN – 20%
6. Maksymalną wysokość zabudowy:
   1) maksimum do 3 kondygnacji naziemnych (łącznie z poddaszem) tj. maksimum 12m; plan wyklucza stosowanie dominant architektonicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust. 2;
   2) dla dopuszczonych budynków gospodarczych i garaży –
      a) maksimum wysokość dla obiektów o dachach połaciowych - 6m
      b) maksimum wysokość dla obiektów o dachach o spadku do 15 st. - 5m
7. Wskaźniki intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej:
   1) w terenach MN/U:
      a) dla zabudowy jedynie mieszkaniowej – maksimum 0,5
      b) dla zabudowy jedynie usługowej oraz mieszkaniowo - usługowej – maksimum 0,6
   2) w terenie UZ(U) - – maksimum 0,7
8. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy:

1) od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD – minimum 5m,
2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych [KDw] – minimum 4m i 5m zgodnie z rysunkiem planu,
3) od granicy lasu – minimum 25m,
4) od górnej skarpy cieków i zbiorników wodnych – minimum 5m,
5) dla lokalizowania ogrodzeń od górnej skarpy cieków wodnych – 1,5m.

9. W zakresie dachów - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2.
10. W zakresie ogrodzeń - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16.

1. Obszar planu znajduje się w zasięgu drenażu gruntów rolnych; w sytuacji zmiany przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany obowiązuje zachowanie procedury ustalonej w § 12 ust. 5.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach odrębnych.
3. Plan wprowadza szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej SN:
   1) ustala się zasięg strefy szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii SN wynoszącej po 5,0 metrów w każdą stronę od osi linii SN;
   2) ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, tj:
      a) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
      b) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony: internaty, żłobki, przedszkola i podobne;
4. Plan ustala ograniczenia w zagospodarowaniu działek w sąsiedztwie lasu (poza granicą planu) oraz wzdłuż terenów wód powierzchniowych poprzez:
   1) wprowadzenie linii zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1.
5. W zakresie lokalizacji stacji telefonii komórkowych z antenami sektorowymi i antenami radiolinii:
   1) zakazuje się ich lokalizowania na terenie usług opieki zdrowotnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych [1.UZ(U)];
   2) dopuszcza się ich lokalizowanie poza terenem 1.UZ(U), zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) dopuszcza się umieszczanie anten należących do różnych operatorów na jednym maszcie.

§ 17.

1. Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy powołujące ten obszar.
2. Obowiązują przepisy odrębne, w tym z zakresu:
   1) ochrony środowiska,
   2) ochrony przyrody,
   3) prawa wodnego,
   4) prawa energetycznego,
   5) ochrony przeciwpożarowej.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 18.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art.22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
   1) front nowo wydzielanych działek: min 18 m.;
   2) normatyw minimalnej wielkości działki:
      a) w terenach oznaczonych symbolem MN/U:
         (1) minimum 1500m2 – dla zabudowy mieszkaniowej i obiektów usługowych wolnostojących, realizowanych na jednej działce budowlanej,
         (2) minimum 1000 m2 - dla zabudowy mieszkaniowej lub jedynie zabudowy usługowej;
      b) w terenach oznaczonych symbolem UZ(U): minimum 2500m2,
      c) dla działek w terenach oznaczonych symbolem ZN: nie ustala się minimalnej powierzchni działek.
   3) Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 70 - 110 st.

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

§ 19.

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej.
   1) układ dróg ustalonych w planie powiązany jest poprzez projektowaną drogę 2.KDD z zewnętrznym układem drogowym - drogą gminną ulicą Jasną poza granicami obszaru planu;
   2) układ dróg publicznych na terenie objętym planem stanowią drogi klasy dojazdowej, zwane dalej drogami dojazdowymi: dojazdowa [1.KDD] – projektowane przedłużenie ul. Jeleniej oraz dojazdowa [2.KDD] – droga projektowana;
   3) układ dróg publicznych uzupełniają ustalone na rysunku planu projektowane drogi wewnętrzne: [1.KDw], [2.KDw];
   4) ustalony układ drogowy mogą uzupełniać nowotworzone drogi wewnętrzne [KDw];
   5) dopuszcza się zjazd z drogi dojazdowej [1.KDD] na nieruchomość w rejonie wskazanym na rysunku planu, poprzez przykrycie na fragmencie rowu melioracyjnego, z zastrzeżeniem zapisów §12 ust. 3 i 5.
2. Ustalenia w zakresie szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla dróg:
   1) przy projektowaniu szerokości dróg i promieni skrętu jezdni należy uwzględniać przepisy z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
   2) projektowana droga dojazdowa [1.KDD] - przedłużenie ul. Jeleniej, szerokość w liniach rozgraniczających 10m.;
   3) projektowana droga dojazdowa [2.KDD] - szerokość w liniach rozgraniczających 10m. zakończona placem manewrowym - zgodnie z rysunkiem planu;
   4) droga wewnętrzna [1.KDw] – szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zakończona placem manewrowym – zgodnie z rysunkiem planu;

5) droga wewnętrzna [2.KDw] – szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zakończona placem manewrowym – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia w zakresie nowotworzonych dróg wewnętrznych, niewskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
   1) drogi zakończone placem manewrowym – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
   2) drogi obsługujące zespół działek w liczbie do 6 działek - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
   3) drogi obsługujące zespół działek w liczbie powyżej 6 działek - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8m.
4. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla obszaru objętego planem:
   1) potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach, do których posiadają tytuł prawny;
   2) w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
   3) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
      a) dla usług – minimum 3 miejsca parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na obiekt usługowy,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

§ 20.

1. Ustala się ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
   1) ustala się pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej: wodociąg rozbiorczy, kanalizacja rozdzielcza (sanitarna i deszczowa), gazociąg rozbiorczy, sieć elektroenergetyczna SN i nN (kablowa lub linie napowietrzne), stacja transformatorowa (wnętrzowa lub napowietrzna) oraz kanalizacja telefoniczna;
   2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
   3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
   4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci na innych terenach, w tym na działkach prywatnych w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku, gdy szerokość projektowanej ulicy oraz istniejące zagospodarowanie sąsiednich terenów nie zezwala na poprowadzenie inżynierii miejskiej w liniach rozgraniczających drogi publicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę z istniejącego wodociągu w ulicy Jasnej;
   2) ustala się rozbudowę sieci w oparciu o wodociągi w istniejących i projektowanych ulicach;
   3) dopuszcza się stosowanie studni głębinowych wyłącznie dla celów publicznych i/lub awaryjnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
   1) zakazuje się odprowadzania ścieków (tak kanałowego jak i powierzchniowego) do gruntu;
   2) zakazuje się odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z odwodnienia dróg) i wód melioracyjnych;

3) ustala się budowę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru planu;
4) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez gminną sieć do gminnej oczyszczalni ścieków;
5) w przypadku stosowania kanalizacji w postaci kanału tłocznego dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników na ścieki, jako awaryjnych odbiorników nieczystości;
6) ustala się dla całego obszaru planu zasady gospodarowania wodami deszczowymi i roztopowymi:
   a) obowiązek wprowadzenia nowego, dla planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych, systemu odwadniającego,
   b) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek:
      – na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki; wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
      – obowiązek odprowadzania wód opadowych z działek o charakterze usługowym [na terenach MN/U, UZ(U)] powierzchniowo, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej, z zapewnieniem uprzedniego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła zasilanych z sieci elektroenergetycznej lub gazowej, olejem opałowym, gazem płynnym lub innymi paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska;
   2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej.
5. W zakresie gazyfikacji przewodowej:
   1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodne z przepisami odrębnymi;
   2) ustala się zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej poprzez istniejący gazociąg przebiegający w ulicy Jasnej – przy spełnieniu kryteriów zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze;
   4) ustala się przebieg linii parkanów w odległości minimum 0,5m od gazociągów;
   5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii parkanów, zaś dla innych funkcji, w tym łączonych, w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
   6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.
6. W zakresie elektroenergetyki:
   1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej;
   2) ustala się prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu elektroenergetyki i prawa budowlanego;
   3) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.;
   4) nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
   5) ustala się zasilanie w energię elektryczna z krajowego systemu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu elektroenergetyki;
   6) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałych w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania

działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
7) ustala się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie w liniach rozgraniczających dróg, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

7. W zakresie telekomunikacji:
1) ustala się realizację sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
2) ustala się zachowanie istniejących linii napowietrznych do czasu skablowania tych linii;
3) ustala się realizację kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych wyłącznie w liniach rozgraniczających dróg,-w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
4) zakazuje się lokalizacji stacji telefonii komórkowej, masztów, anten w terenie UZ(U), dopuszcza się ich lokalizację w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zieleni naturalnej ZN, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i z ustaleniami § 16 ust. 5.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi:
1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów stałych o charakterze komunalnym;
2) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 21.

1. Nie ustala się specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem ust. 2; dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Dopuszcza się czasowe stosowanie indywidualnych ujęć wody (studnie) i odprowadzenia nieczystości (szamba) do czasu realizacji sieci, z zastrzeżeniem ustaleń w § 20 ust. 3 pkt 5 w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
3. Dla działek będących w zasięgu sieci nakłada się obowiązek podłączenia nowych inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej rozdzielczej (sanitarnej i deszczowej) przed oddaniem obiektu do użytkowania.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych

§ 22.

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN/U – 9.MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z uwzględnieniem § 9 ust.1 pkt.1 lit.b;
2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) w szczególności usługi bytowe w tym: pensjonaty, gastronomia, biura, handel.

2. Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki:
   1) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 15 ust. 3;
   2) normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - zgodnie z § 15 ust. 4;
   3) normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej dla każdej działki budowlanej - zgodnie z § 15 ust. 5 pkt. 1;
   4) wysokość zabudowy – zgodnie z § 15 ust. 6;
   5) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 15 ust.7;
   6) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 9 ust. 1 pkt.2;
   7) w zakresie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2 i § 20 ust. 5;
   8) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 2.
3. Ograniczenia w zagospodarowaniu:
   1) ochrona środowiska przyrodniczego – zgodnie z § 10 i § 11;
   2) ochrona warunków wodno – gruntowych – zgodnie z § 12;
   3) linie zabudowy - zgodnie z § 15 ust. 8 i z rysunkiem planu;
   4) ograniczenia szczególne - zgodnie z § 16 i § 17.
4. Dostępność komunikacyjna:
   1) z drogi dojazdowej 2.KDD oraz dróg wewnętrznych 1.KDw i 2.KDw - zgodnie z § 19;
   2) dla terenów 4.MN/U i 5.MN/U dopuszcza się dostępność komunikacyjną w rejonie zjazdu na nieruchomość, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 19 ust.4 niniejszej uchwały.
5. Dostępność inżynieryjna z urządzeń gminnych położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic - zgodnie z § 20 i § 21.
   1) Stawka opłat planistycznych zgodnie z ustaleniami § 27.

§ 23.

1. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UZ(U) ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe terenu: usługi opieki zdrowotnej.
   2) przeznaczenie dopuszczone terenu: usługi nieuciążliwe w tym drobne usługi rzemiosła, wbudowane w obiekt podstawowy.
2. Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki:
   1) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 15 ust. 3;
   2) normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - zgodnie z § 15 ust.4;
   3) normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej dla każdej działki–budowlanej - zgodnie z § 15 ust. 5 pkt. 1;
   4) wysokość zabudowy – zgodnie z § 15 ust.6;
   5) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 15 ust. 7;
   6) parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 9 ust. 1 pkt.2;
   7) w zakresie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2 i § 20 ust. 5;
   8) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 2.
3. Ograniczenia w zagospodarowaniu:
   1) ochrona środowiska przyrodniczego – zgodnie z § 10 i § 11;
   2) ochrona warunków wodno – gruntowych – zgodnie z § 12;

3) linie zabudowy zgodnie z § 15 ust. 8 i z rysunkiem planu;
4) ograniczenia szczególne - zgodnie z § 16 i § 17.

4. Dostępność komunikacyjna:
   1) z drogi dojazdowej 2.KDD - zgodnie z § 19;
   2) ustala się zasady parkowania zgodnie z § 19 ust. 4 niniejszej uchwały.
5. Dostępność inżynieryjna z urządzeń gminnych położonych w liniach rozgraniczających przylegających ulic - zgodnie z § 20 i § 21.
6. Stawka opłat planistycznych zgodnie z ustaleniami § 27.

§ 24.

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZN – 4.ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu tereny zieleni naturalnej
2. Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki:
   1) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z § 15 ust. 3;
   2) normatyw maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej dla każdej działki–budowlanej - zgodnie z § 15 ust. 5 pkt. 2;
   3) w zakresie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi § 9 ust. 2;
   4) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 2.
3. Ograniczenia w zagospodarowaniu:
   1) Ochrona środowiska przyrodniczego – zgodnie z § 10;
   2) Ochrona warunków wodno – gruntowych – zgodnie z § 12;
   3) Ograniczenia szczególne - zgodnie z § 16 i § 17;
   4) Tereny bez prawa zabudowy; dopuszcza się dojścia, dojazdy i utwardzenia.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej 2.KDD - zgodnie z § 19.
5. Stawka opłat planistycznych zgodnie z ustaleniami § 27.

§ 25.

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.WS – 5.WS** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki:
   1) wszelkie zagospodarowanie może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
   2) ustala się korektę przebiegu skarpy na odcinku zgodnym z rysunkiem planu i zgodnie z ustaleniami §12 ust. 3.
3. Ograniczenia w zagospodarowaniu:
   1) ochrona środowiska przyrodniczego – zgodnie z § 10;
   2) ochrona warunków wodno – gruntowych – zgodnie z § 12;
   3) ograniczenia szczególne - zgodnie z § 16 i § 17;
   4) tereny bez prawa zabudowy: zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.
4. Dostępność komunikacyjna od strony terenów zieleni nieurządzonej lub poprzez tereny mieszkaniowo – usługowe.
5. Stawka opłat planistycznych zgodnie z ustaleniami § 27.

Rozdział 2. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 26.

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** ustala się:

Lp	Nazwa drogi	Symbol drogi	Klasa techniczna / kategoria	Szerokość w liniach rozgraniczających	Sposób zagospodarowania	Inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) lub ponadlokalnym (pp)
1.	przedłużenie ul. Jelenia	1.KDD	Droga dojazdowa / gminna	10 m. (zgodnie z rysunkiem planu)	zgodnie z ustaleniami § 13 ust.6, § 14 oraz § 19 i § 20	pl
2.	Bez nazwy	2.KDD	Droga dojazdowa / gminna	10 m. (zgodnie z rysunkiem planu) z lokalnym poszerzeniem pod plac manewrowy (zgodnie z rysunkiem planu)	zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6, § 14 oraz § 19 i § 20	pl
3.	Bez nazwy	1.KDw	droga wewnętrzna	8 m. z lokalnym poszerzeniem pod plac manewrowy (zgodnie z rysunkiem planu)	zgodnie z ustaleniami § 19 i § 20	Nie dotyczy
4.	Bez nazwy	2.KDw	droga wewnętrzna	8 m. z lokalnym poszerzeniem pod plac manewrowy (zgodnie z rysunkiem planu)	zgodnie z ustaleniami § 19 i § 20	Nie dotyczy

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 27.

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%.

§ 28.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra uchwalonego uchwałą Nr 411/XLVII/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 października 2006r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 51, z dnia 28 lutego 2007 r., poz.1108).

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 30.

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

§ 31.

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