UCHWAŁA NR 367/XXIX/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia 27 czerwca 2013 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 283/XXI/08 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. oraz stanem zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa) zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 283/XXI/08 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę;

2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich i podmiejskich oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa) stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;

6) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

7) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będące załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

8) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku Nr 1 granicami obszaru objętego planem miejscowym;

9) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;

11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego terenu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń oraz schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych;

13) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

14) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi nastawione na przynoszenie dochodu, handel, gastronomia, rzemiosło, ochrona zdrowia, oświata, kultura, pośrednictwo, powierzchnie biurowe i magazynowo - składowe;

15) usługi publiczne - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;

16) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;

17) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

§ 4.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ze względu na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie:

18) granice obszaru objętego planem miejscowym;

19) linie rozgraniczające;

20) nieprzekraczalną linia zabudowy;

21) tereny zmeliorowane;

22) granice terenu zamkniętego;

23) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;

24) linie wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym;

25) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefa ochronna;

26) linia średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;

27) wymiarowanie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w metrach;

28) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6.1 Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN 13U/MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w tym usług publicznych - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U;

3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne, budynki mieszkalne wielorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW;

4) teren zabudowy usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;

5) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W;

6) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS;

7) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;

8) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL 3KDL;

9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem cyfrowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym

przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy ustalać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem ustaleń w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 8. Plan na całym obszarze objętym planem miejscowym określa następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

29) plan zakazuje lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam na ścianach zewnętrznych budynków o powierzchni reklamowej powyżej 9m^2 na całym terenie objętym planem miejscowym;

30) plan nakazuje stosowanie jednakowych obiektów małej architektury, takich jak latarnie, kosze śmietnikowe, słupki w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

31) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

32) wszystkie, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności drogi, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym etapie funkcjonalnym terenu, w sposób zgodny z ustaleniami planu.

§ 9.1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

2. Plan ustala:

33) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych;

34) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;

35) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;

36) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie rowów, zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

37) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. Plan zakazuje:

38) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;

39) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

40) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN/U i U/MN, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. W związku z występowaniem na obszarze planu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych plan ustala:

41) zakaz zasypywania rowów oraz ich zabudowy, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;

42) lokalizację ogrodzeń w odległości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu oraz zakaz zabudowy w odległości 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;

43) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;

44) nakaz wykonania przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami, (niezależnie od głębokości ich posadowienia) i powierzchniami utwardzonymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

45) w przypadku występowania kolizji rurociągów melioracyjnych z inwestycją liniową lub przyłączami – podjęcie działań służących ochronie systemu melioracyjnego, zgodnie z możliwościami technicznymi właściwymi dla rodzaju wykonywanych mediów;

6. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.

§ 10.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dobra kultury współczesnej.

3. W przypadku znalezienia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, występuje obowiązek, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczenia tego przedmiotu i oznakowania miejsca jego znalezienia oraz niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu organy administracji publicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi

§ 11. Plan określa szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (uregulowane w Dziale III rozdziale 2 ustawy o gospodarcze nieruchomościami).

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U/MN, U - 1000 m^2;

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW - 2000 m^2;

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym W - 1000 m^2.

3. Plan ustala minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U/MN, U – 20 m;

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW - 25 m;

- dla terenów oznaczonych symbolem literowym W - 40 m.

4. Plan ustala kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80^0 do 100^0.

§ 12. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

46) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania funkcjonalnego;

47) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział. 1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-mieszkaniowa - usługi komercyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne;
2) przeznaczeniu uzupełniającym – usługi publiczne, garaże i budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
5) lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym na działkach kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki;
6) lokalizacja budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, jako wolnostojących lub bliźniaczych;
7) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowani terenu:

   a) plan wyznacza nieprzekraczalną linie zabudowy:

      - dla terenu 1U/MN w odległości 6 metrów od terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ;

      - dla terenu 2U/MN w odległości 6 metrów od terenów 2KDL, 3KDL i 1KDD;

      - dla terenu 3U/MN w odległości 6 metrów od terenów 2KDL i 1KDD oraz w odległości 5 metrów od terenu 1WS;

      - dla terenu 4U/MN w odległości 6 metrów od terenów 2KDL, 1KDW oraz w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ;

      - dla terenu 5U/MN w odległości 6 metrów od terenu 2KDL, 1KDW oraz w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ;

      - dla terenu 6U/MN w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej;

      - dla terenu 7U/MN w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ;

      - dla terenu 8U/MN w odległości 5 metrów od terenu 2WS;

- dla terenu 9U/MN w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ oraz w odległości 5 metrów od terenu 2WS;

- dla terenu 10U/MN w odległości 6 metrów od terenu 2KDD oraz w odległości 8 metrów od terenu 3KDZ;

- dla terenu 11U/MN w odległości 6 metrów od terenu 2KDD oraz w odległości 8 metrów od terenu 3KDZ;

- dla terenu 12U/MN w odległości 6 metrów od terenu 2KDW oraz w odległości 8 metrów od terenu 3KDZ;

- dla terenu 13U/MN w odległości 6 metrów od terenu 2KDW oraz w odległości 8 metrów od terenu 3KDZ;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchnia działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 1,0;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12,0m,

- budynków garażowych i gospodarczych – 6,0m;

e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0.

f) dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0;

9) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;

10) w pasach technologicznych linii średniego napięcia oraz linii wysokiego napięcia:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz pomieszczeń na stały pobyt ludzi, odstępstwo od tej zasady może nastąpić na tych fragmentach terenów, dla których rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu;

b) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych należy ustalać na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0;

d) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;

11) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw oraz stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych;

12) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDZ, KDL, KDD, KDW, dojść i dojazdów oraz istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym;

13) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w Rozdziale 2;

14) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa, w tym usług publicznych - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usług komercyjnych, budynki funkcji mieszanych;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – garaże i budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
4) lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym na działkach kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki;
5) lokalizacja budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, jako wolnostojących lub bliźniaczych;
6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowani terenu:
   a) plan wyznacza nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej oraz w odległości 8 metrów od terenu 2KDZ;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
   c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,5;
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
      - budynków garażowych i gospodarczych – 6,0m;
   e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0.
   f) dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0;
8) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;
9) w strefie ochronnej od terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) w strefie gazociągu wysokiego ciśnienia:
   a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
   b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 15 metrów od gazociągu;
   c) lokalizacja innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 2,0 od gazociągu;
11) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu oznaczonego symbolem literowym KDZ, dojść i dojazdów oraz istniejącą drogą publiczną zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym;
12) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w Rozdziale 2;
13) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-mieszkaniowa - usługi komercyjne, budynki mieszkalne wielorodzinne;
2) przeznaczeniu uzupełniającym – usługi publiczne, garaże i budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
4) lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym na działkach kalenicą

równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki;

5) lokalizacja budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, jako wolnostojących lub bliźniaczych;
6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowani terenu:
   a) plan wyznacza nieprzekraczalną linie zabudowy:
      - dla terenu 1U/MW w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ;
      - dla terenu 2U/MW w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ oraz w odległości 5 metrów od terenu 2WS;
      - dla terenu 3U/MW w odległości 6 metrów od terenu 2KDD;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;
   c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,5;
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12,0m,
      - budynków garażowych i gospodarczych – 6,0m;
   e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0.
   f) dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0;
8) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;
9) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDZ, KDD oraz dojść i dojazdów;
10) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w Rozdziale 2;
11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług komercyjnych;
2) przeznaczeniu uzupełniającym – garaże i budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
5) lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym na działkach kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki;
6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) plan wyznacza nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,8;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,

- budynków garażowych i gospodarczych – 6,0 m;

e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0.

f) dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0;

8) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;

9) w strefie ochronnej od terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym oraz dojść i dojazdów;

11) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w Rozdziale 2;

12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - wodociągi;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) zachowanie istniejącego ujęcia wody z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) plan wyznacza nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 8 metrów od terenu 3KDZ;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,5;

d) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0m;

e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0.

6) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;

7) w pasach technologicznych linii średniego napięcia:

a) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0;

b) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;

8) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu oznaczonych symbolem literowym KDZ oraz dojść i dojazdów;

9) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w Rozdziale 2;

10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rowów melioracyjnych;
2) przeznaczeniu uzupełniającym – urządzenia wodne, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) obowiązek zachowania zadrzewień oraz oczek i cieków wodnych z uwzględnieniem pkt 4;
4) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowu melioracyjnego;
5) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.

Rozdział. 2. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1) drogi publiczne obsługujące komunikacyjnie obszar planu:
   - „KDZ”- zbiorcza,
   - „KDL” - lokalna,
   - „KDD”- dojazdowa,
2) dla dróg, o których mowa w pkt.1, plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	Z – istniejąca droga wojewódzka ul. Słoneczna/ul. Nowa (po wybudowaniu obwodnicy DW721 - droga gminna)	22,0 m wraz z włączeniami dróg zgodnie z rysunkiem planu
2KDL, 3KDL	L – projektowana droga gminna	12,0 m wraz z włączeniami dróg zgodnie z rysunkiem planu
1KDD	D – projektowana droga gminna	10,0 m
2KDD	D – projektowana droga gminna	10,0 m wraz z poszerzeniem i zwężeniem zgodnie z rysunkiem planu

2. Plan wyznacza fragmenty istniejących dróg publicznych:

1) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2KDZ stanowi fragment istniejącej drogi wojewódzkiej o klasie drogi zbiorczej poszerzanej docelowo do 22,0 m. Wielkość poszerzenia w granicach planu od 2 metrów do 4 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;
2) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 3KDZ stanowi fragment istniejącej drogi wojewódzkiej o klasie drogi zbiorczej poszerzanej docelowo do 22,0 m wraz z włączeniami dróg 2KDD i 2KDW. Wielkość poszerzenia w granicach planu od 3 metrów do 5 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;
3) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL stanowi fragment istniejącej drogi gminnej o klasie drogi lokalnej poszerzanej docelowo do 12,0 m. Szerokość drogi w granicach planu 4 metry zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych, dla których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

1) - dla terenu 1KDW – minimum 6 metrów;

2) - dla terenu 2KDW – minimum 17 metrów.

4. Plan ustala dla terenów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 lokalizację zieleni, obiektów infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Plan ustala powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDZ oraz poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym.

6. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

48) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

49) 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

50) 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla biur i administracji,

51) 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i innych usług komercyjnych i jednocześnie 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla jednego obiektu,

52) 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla gastronomii,

53) 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla obiektów składowych i magazynowych.

7. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników należy projektować w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział. 3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.1. Plan ustala uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 21. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 32 mm do 200 mm, która jest zasilana z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 200 mm.

2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów.

3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

4) dopuszcza się stosowanie sieci wodociągowej o przekroju większym niż 200 mm;

5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych plan ustala:

54) odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez istniejącą kanalizację sanitarną;

55) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację sanitarną poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekrojach od 110 mm do 250 mm;

56) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;

57) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;

58) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju większym niż 250 mm;

59) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

60) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

61) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.

§ 23. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:

62) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

63) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających ulic, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową;

64) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji deszczowej o przekroju większym niż 500 mm.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

65) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego napięcia i niskiego napięcia;

66) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

67) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

68) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 25. Zaopatrzenia w gaz:

1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego o przekrojach od 32 mm do 150 mm.

2) dopuszcza się stosowanie sieci gazu przewodowego o przekroju większym niż 150 mm;

3) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy należy lokalizować w linii ogrodzeń;

6) gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic dróg znalazły się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią;

7) podczas prowadzenia prac przebudowy ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy;

8) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§ 26. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.

§ 27. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wykorzystanie istniejącej i projektowanej

infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

§ 28. W zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 29. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu w wysokości 0%.

§ 30. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stara Iwiczna /cz. południowa/ uchwalonego dnia 31 maja 2006 roku uchwałą nr 342/XLII/2006 dla obszaru określonego uchwałą Nr 283/XXI/08 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi obrębu Stara Iwiczna (cz. południowa).

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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