

UCHWAŁA NR 329/XXVI/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 26 MARCA 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla
części wsi Stefanowo

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 (tj. Dz.U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 349/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Stefanowo, 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 Lesznowola 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 obszaru części wsi Stefanowo, 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.

§ 3.

Do planu miejscowego 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie

zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także z zakresu zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 12) **działce przeznaczonej pod nową zabudowę** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, na której może być realizowana zabudowa i związane z nią zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, określonym w ustaleniach szczegółowych i na podanych w nich warunkach;
- 13) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg publicznych, przy których budynek jest usytuowany;
- 14) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję, dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej;
- 15) **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 budowlanej i powierzchni tej działki;
- 16) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę naziemnych kondygnacji budynku;
- 17) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, określony w procentach;
- 18) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy wysuniętych schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1m, a także balkonów;
- 19) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa mieszkaniowa, a także usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej od strony linii wysokiego napięcia i ponadlokalnej sieci

gazowej;

- 20) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków niemieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa usługowa, wytwórcza, gospodarcza, garaże i składy od strony linii wysokiego napięcia i ponadlokalnej sieci gazowej;
 - 21) **procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej, wraz z dojazdami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 22) **procencie zabudowy kubaturowej** – należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 23) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 24) **przestrzeniach ogólnodostępnych** – należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności wskazane w planie drogi publicznej;
 - 25) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
 - 26) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
 - 27) **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;
 - 28) **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;
 - 29) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 17;
 - 30) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków, rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego planem.
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) granica 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) ponadlokalne elektroenergetyczne sieci przesyłowe wysokich i najwyższych napięć wraz z pasem technologicznym,
 - 10) gazociąg wysokiego ciśnienia $\bar{R}300$ mm,
 - 11) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - 12) strefa złożonych warunków gruntowo – wodnych,
 - 13) ścieżki rowerowe,
 - 14) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 31) budynki istniejące,
 - 32) numer stanowiska archeologicznego.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

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

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oraz usługi.

§ 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:

- 33) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
- 34) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 35) **ZP/US** - tereny zieleni parkowej i usług sportu,
- 36) **LS** - tereny lasów,
- 37) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 38) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych,
- 39) **KDL** - tereny dróg lokalnych,
- 40) **KDD** - tereny dróg dojazdowych.

§ 10.

1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD).

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 41) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 42) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 43) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
- 44) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,3 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
- 45) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U/M;
- 46) dopuszczenie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²;
- 47) umieszczanie reklam na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
- 48) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.

3. Ustalenia pkt. 5-7 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 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 budowlanej, 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 i 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.

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

- 1) wyznacza się następujące parametry i wskaźniki: maksymalny procent zabudowy, maksymalny procent zabudowy kubaturowej, maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię działki przeznaczoną pod nową zabudowę, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz związanych z nimi terenów, jak również działek służących przyłączeniu do działek sąsiednich.
- 3) wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu oraz wprowadza się inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 14.

1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na już istniejących działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni dla działek przeznaczonych pod zabudowę oraz poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych 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 nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni dla działek przeznaczonych pod nową zabudowę, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że:
 - powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 15.

Na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji obiektów, będących przeszkodami lotniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16.

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

- 1) zakaz podpiwniczania budynków,
- 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.

§ 17.

Nakazuje się ochronę istniejących rowów melioracyjnych oraz związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:

- 1) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 m od skraju rowu i zakaz budowy w tej strefie;
- 2) nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4 m od skraju rowu;
- 3) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących rowów.

§ 18.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii; oddziaływanie to musi zamykać się na działce budowlanej, na jakiej jest wytwarzane;
- 3) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ograniczenia zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości co najmniej 25 m od osi linii, tj. w obszarze poza pasem technologicznym tej linii;
- 5) w strefie uciążliwości istniejących linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów niemieszkalnych, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 6) w celu ograniczenia zagrożenia ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości co najmniej 15 m od osi sieci gazowych (R 300mm);
- 7) 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 MNe do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, a tereny U/M do „terenów przeznaczonych

pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

§ 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 i 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 realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 24;
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem jego wyrównania;
- 4) 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;
- 5) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 20.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-65/15, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą.

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

§ 21.

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 następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej jak dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych –10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

§ 22.

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.

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

§ 23.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 49) 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;
- 50) na całym terenie opracowania, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 51) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 24.

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, a także projektowane ujęcia (w odległości od 150m od cmentarza jest zakaz lokalizacji ujęć wody).

§ 25.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem;
- 2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni we wsiach;
- 3) dopuszcza się możliwość stosowania lokalnych oczyszczalni biologicznych;
- 4) 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.

§ 26.

W zakresie odprowadzania 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 pkt 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów o powierzchni powyżej 300 m² i innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych, 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, w tym studni chłonnych i zbiorników retencyjnych 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 związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną, z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika bezodpływowego na działce własnej.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) 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 oraz „Piaseczno” w miejscowości Stara Iwiczna w gminie Lesznowola;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

- 52) teren będzie zaopatrywany w ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z własnych źródeł zasilanych:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z sieci gazowej,
- 53) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gaz płynny.
- 54) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów

odrębnych.

§ 29.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 55) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;
- 56) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN) 220 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN;
- 57) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 58) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m dla linii 220 kV od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 59) przebieg pasa technologicznego wzdłuż linii wysokich i najwyższych napięć o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), zgodnie z rysunkiem planu;

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:

- 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;
- 4) budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 5) niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym.

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.

§ 30.

W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

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

§ 31.

1. Dla układu drogowo - ulicznego 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 trasy ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych, wskazane na rysunku planu.

§ 32.

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) - 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 m x 12,5 m.

§ 33.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 dom istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany;
- 2) dla terenów i obiektów usług – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Dopuszcza się wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

3. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

§ 34.

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

§ 35.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie domów wolnostojących;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi nieuciążliwe, związane z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
- b) usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, nauki, sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury;
- c) zielen parkowa i inna zielen urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

- d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
- e) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 36.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,2,
- 2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 1600 m²;
- 3) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 30%,
- 4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 20%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 37.

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

- 60) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości zabudowy: 11 m – dla budynków mieszkalnych, 6 m – dla garaży i budynków gospodarczych;
- 61) geometria dachów - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 62) szerokość elewacji frontowej budynku: od 10 m do 20 m.

Rozdział 2. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 38.

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

§ 39.

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

- 63) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 64) przeznaczenie dopuszczalne:
 - 65) usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,
 - 66) zieleń urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 67) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi,
 - 68) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
 - 69) na terenie 20 U/M usługi składów i magazynów z wyjątkiem przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy- nie więcej niż 0,6,
- 2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 1000 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 70%,
- 4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 50%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 41.

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

- 70) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości zabudowy: 12,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 71) geometria dachów - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 72) szerokość elewacji frontowej budynku od 8 m do 20 m.

Rozdział 3. Tereny zieleni parkowej i usług sportu.

§ 42.

Plan wyznacza tereny zieleni parkowej i usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**.

§ 43.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **ZP/US** plan ustala:

- 73) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje, rekreacja, sport,
- 74) przeznaczenie dopuszczalne – usługi gastronomii, turystyki, handlu, jako funkcja uzupełniająca.

§ 44.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP/US** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,2,
- 2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę - nie mniej niż 3000 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 30%,
- 4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 10%;
- 5) procent powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%.

§ 45.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP/US** plan ustala:

- 75) wysokość zabudowy – do jednej kondygnacji i nie więcej niż 11 m;

76) geometria dachów - nie określa się;

77) szerokości elewacji frontowej budynku - nie określa się.

Rozdział 4. Tereny lasów.

§ 46.

1. Plan wyznacza tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **LS** ustala się zakaz zabudowy oraz utwardzania terenu.

Rozdział 5. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 47.

Wyznacza się tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 48.

Tereny o symbolu **WS** przeznaczone są na wody powierzchniowe śródlądowe – do zachowania i ochrony.

§ 49.

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

Rozdział 6. Tereny dróg.

§ 50.

Plan ustala następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających na terenie obowiązywania planu
1	2	3	4	5
1	1KDZ	ul. Ułanów droga powiatowa	zbiorcza	zmienna, od 3,3 m do 6,9 m w granicach planu (zgodnie z rysunkiem planu)
2	2KDL	projektowana częściowo po istniejącym śladzie	lokalna	12 m
3	3KDD	ul. Letniskowa	dojazdowa	10 m
4	4KDD	ul. Letniskowa	dojazdowa	zmienna, od 7 m do 10 m w granicach planu (zgodnie z rysunkiem planu)
5	5KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
6	6KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
7	7KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
8	8KDD	po istniejącym śladzie	dojazdowa	12 m
9	9KDD	projektowana	dojazdowa	10 m

10	10KDD	projektowana	dojazdowa	10 m

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 51.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość tej części terenów, dla której niniejszy plan zmienia przeznaczenie z terenów rolnych i leśnych na budowlane, oznaczonych jako 2MNe, 4MNe, 6MNe, 10MNe, 12MNe, 15MNe, 16MNe, 21MNe, 23MNe, 21U/M, 23U/M, 24ZP/US, w związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla nieruchomości położonych na tych terenach w wysokości 0,1 %. Na pozostałym terenie nie wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem, w związku z tym nie ustala się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości.

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 53.

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

§ 54.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska zatwierdzony Uchwałą Nr 651/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 września 2001 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 215, poz. 3733 z dnia 11.10.2001 r.).

§ 55.

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