UCHWAŁA NR 331/XXVI/2013

RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 26 MARCA 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Mroków i Jabłonowo

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.2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 348/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 Mroków i Jabłonowo, 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru wsi Mroków i Jabłonowo, 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 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony dóbr kultury współczesnej, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **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;
2) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg publicznych, przy których budynek jest usytuowany;
3) **funkcji uzupełniającej** –należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej;
4) **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;
5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, określony w procentach;
7) **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;
8) **procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej, wraz z dojściami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
9) **procencie zabudowy kubaturowej** – należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości

powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

10) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11) **przestrzeniach ogólnodostępnych** – należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności wskazane w planie drogi publiczne;
12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
13) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
14) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, 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;
15) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
17) **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;
18) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;
19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 17;
20) **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.

§ 6.

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

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu 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) linie rozgraniczające;
3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granica terenów zalewowych;
6) ścieżki rowerowe;
7) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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

1) budynki istniejące;
2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 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:

1) **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług;
2) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej;
3) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
4) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
5) **KDL** - tereny dróg lokalnych.

§ 10.

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;

4) 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;
5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenie oznaczonym symbolem ZP;
6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2;
7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach małej architektury i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
8) 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.

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.

§ 14.

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 przeznaczonej 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.

§ 15.

Plan wskazuje tereny zalewowe, dla których ustala się:

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

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

§ 16.

1. Na terenie objętym planem prawną ochroną objęte są obszary wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w granicach wskazanych na rysunku planu), utworzonego Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.02. 2007 r.
(Dz. Urz. Woj. Mazow. nr 42, poz. 870), dla których zasady zagospodarowania określa niniejszy plan miejscowy.
2. Ustalenia dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną prawną zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 17.

Nakazuje się ochronę rzeki Utraty i związanego z nią ciągu ekologicznego:

1) nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 10 m od brzegu rzeki Utraty,
2) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej 20 m (zgodnie z rysunkiem

planu) od brzegu rzeki Utraty,

3) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od brzegu rzeki Utraty.

§ 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) 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 M/U i U/M do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługowo - mieszkaniową”.

§ 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 ich realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 23;
3) zakaz zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z rzeką Utratą;
4) na terenach zalewowych, oznaczonych na rysunku planu przestrzeganie zakazów i ograniczeń, zgodnie z prawem wodnym;
5) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, takich jak odprowadzenie wód i ścieków, wznoszenie budowli komunikacyjnych, prowadzenie mediów przez rzekę z jednostką administracyjną rzeki;
6) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
7) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

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

§ 20.

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 zabudowę, według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.
2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 10 m.
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70^{o} do 90^{o}.

§ 21.

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.

§ 22.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

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

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

2) Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 1 na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej.

§ 24.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem;
2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;
3) dopuszcza się możliwość stosowania lokalnych oczyszczalniach biologicznych;
4) poza terenami zalewowymi dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od rowów, cieków
i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 25.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni do 300 m^2 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 m^2 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.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ř300mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia: „Sękocin” w gminie Raszyn, „Piaseczno” w gminie Lesznowola.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

1) 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,
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gaz płynny.
3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 28.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;
   2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy sieci oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych;
   3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.
2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:
   4) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;
   5) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;
   6) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią,
   7) 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.

§ 29.

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.

§ 30.

1. Dla układu drogowego - 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, wskazanych na rysunku planu.

§ 31.

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 12,5m x 12,5m.

§ 32.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
   2) dla usług - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) dla terenów i obiektów składowych oraz zakładów drobnej wytwórczości - odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej tych budynków lub ich części, które pełnią funkcję produkcyjną, biurową, socjalną lub administracyjną.

2. Zapis ust.1 nie dotyczy terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP, na których wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów; odpowiednią dla tych terenów liczbę miejsc postojowych, według wskaźnika: co najmniej 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, należy przewidzieć przy ulicach publicznych.

DZIAŁ III . USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 33.

Wyróżnia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług (symbol **M/U**), tereny usług i zabudowy mieszkaniowej (symbol **U/M**),tereny zieleni urządzonej (symbol **ZP**), tereny dróg zbiorczych (symbol **KDZ**), tereny dróg lokalnych (symbol **KDL**).

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.

§ 34.

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

§ 35.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, usługi bytowe, usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury.
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) garaże oraz budynki gospodarcze,
   b) usługi składów i magazynów z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **M/U** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,0;
   2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1000 m^2;
   3) maksymalny procent zabudowy - nie więcej niż 60%;
   4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - nie więcej niż 50%;
   5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40%;
2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacji akustycznej.
3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 37.

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

1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i magazynów oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 15° -45°,
3) szerokość elewacji frontowej budynku w granicach: od 8 m do 25 m.

Rozdział 2. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej.

§ 38.

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

§ 39.

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe: handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, usługi bytowe, usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury, usługi mieszkalnictwa zbiorowego w tym hotele i mieszkania służbowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków produkcyjnych;
   b) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
   c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
   d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
   e) garaże oraz budynki gospodarcze;
   f) zakłady drobnej wytwórczości, magazyny i składy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości ww. funkcji do terenu działki, na której są zlokalizowane.

§ 40.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,2;
   2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 1000 m^2;
   3) maksymalny procent zabudowy - nie więcej niż 70%;
   4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – nie więcej niż 60%;
   5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30% ;
2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacji akustycznej.
3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 41.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:
1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych, zakładów drobnej wytwórczości i magazynów oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

Rozdział 3. Tereny zieleni urządzonej.

§ 42.

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

§ 43.

W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;
2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje z zakresu kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i

urządzeń niekubaturowych.

§ 44.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0;
2) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 10%;
3) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – 0%;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 90%.

§ 45.

W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się możliwość realizacji urządzeń oraz budowli ogrodowych, nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.

Rozdział 3. Tereny dróg.

§ 46.

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających na terenie objętym planem
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	1 KDZ	ul. M. Świątkiewicz – istniejąca droga powiatowa nr 2860W	zbiorcza	15 m,
2.	2KDL	ul. Legionów istniejąca droga gminna	lokalna	7,5 m w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu
3.	3 KDL	projektowana	lokalna	7,5 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 47.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu nie wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 49.

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

§ 50.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w

gminie Lesznowola, przyjęty Uchwałą Nr 573 /XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r.

§ 51.

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