UCHWAŁA NR 332/XXVI/2013

RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 26 MARCA 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I

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 (Dz.U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 369/XLIV/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25.07.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała etap I, 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 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 części obrębu Nowa Wola i Zgorzała, 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
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 dotyczącego wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; a także z zakresu 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, przy której 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) **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, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);
14) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia ludzi;
15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 14;
16) **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 planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.
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) granice obszaru objętego planem;
2) granice administracyjne gminy Lesznowola;
3) linie rozgraniczające;
4) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) ponadlokalne gazowe sieci przesyłowe;
7) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;

8) ścieżki rowerowe.

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

1) budynki istniejące;
2) budynki istniejące, kolidujące z ustaleniami planu;
3) krzyż upamiętniający dawny – założony w 1830 r., nieczynny cmentarz epidemiczny.

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.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) tereny usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**;
3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4) tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**;
5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
6) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**;
8) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
9) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
10) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 10.

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

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i kształtowania ładu przestrzennego 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 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, z wyłączeniem terenu 33UPST;
5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UPST i U;
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.

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.

§ 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i dróg ponadlokalnych;
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) lokalizację obiektów budowlanych w odległości od osi gazociągu DN 400 relacji Świerk – Mory: nie

mniejszą niż 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 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, tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną", a tereny o symbolu U/M do „terenów przeznaczonych na cele usługowo - mieszkaniowe".
6) obowiązek wyposażenia trasy KDS w urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ogrodzenia trasy).

§ 17.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi 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 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 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;
4) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju rowów i zbiorników wodnych
5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych oraz nakaz realizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zakaz zmian ukształtowania terenu, a w szczególności jego podwyższania, z wyłączeniem terenu 33UPST oraz z wyjątkiem prac mających na celu wyrównanie poziomu terenu;
8) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§18.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów i dróg, a także zadrzewień przy rowach melioracyjnych;
2) na terenach oznaczonych symbolem UPST i U nakaz otoczenia poszczególnych działek

inwestycyjnych zielenią wysoką, z wyjątkiem terenu 33UPST;

3) zakaz nasadzenia zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 19.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się zachowanie i ochronę krzyża drewnianego z 1896 roku, upamiętniającego lokalizację dawnego, nieczynnego cmentarza epidemicznego, założonego w 1830 roku, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ulic Postępu i Raszyńskiej, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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 szczegółowe 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°.

§ 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 i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o

ujęcia wody ze stacjami uzdatniania we wsi Lesznowola/ Lesznowola Pole/ Stara Iwiczna, a także inne projektowane ujęcia;

2) dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 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 i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;
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.

§ 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^2na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
    a) na teren biologicznie czynny,
    b) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają,
    c) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
3) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w ust. 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów o powierzchni powyżej 300 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 i podczyszczenia wód opadowych i roztopowych na terenach 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:

1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych,
2) ustala się zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
3) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów.

§ 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 obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

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

§ 30.

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, 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 12,5 m x 12,5 m.

§ 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 terenów usług – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
   3) dla terenów przemysłowych i składów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową.
2. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych pod wszystkimi obiektami o nawierzchni trwałej.
3. Wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi ekspresowej na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu, przy czym dopuszcza się zjazdy na tereny przylegające do tej drogi poprzez jezdnie serwisowe.

DZIAŁ III . USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 33.

Wyróżnia się tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**), tereny usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **U/M**), tereny usług (symbol **U**), tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług, w tym usług komunikacyjnych

(symbol **UPST**); tereny zieleni urządzonej (symbol **ZP**), tereny rolnicze (symbol **R**), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (symbol **Ws**), tereny dróg ekspresowych (symbol **KDS**), tereny dróg zbiorczych (symbol **KDZ**), tereny dróg lokalnych (symbol **KDL**), tereny dróg dojazdowych (symbol **KDD**), tereny dróg wewnętrznych (symbol **KDW**).

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 34.

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

§ 35.

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

8) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;
9) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;
   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 i budynki gospodarcze.

§ 36.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6;
   2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 900m^2;
   3) maksymalny procent zabudowy –nie więcej niż 40%;
   4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej –nie więcej niż 30%;
   5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.
2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również garaży.

§ 37.

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

1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m dla budynków mieszkalnych i 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^o;
3) szerokość elewacji frontowej budynku w granicach: od 8 m - do 20 m.

Rozdział 2. Tereny usług oraz 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:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe: handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
   b) usługi publiczne, tj. usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury;
   c) usługi związane z obsługą transportu samochodowego, w tym warsztaty samochodowe na terenie 9U/M i 21U/M;
   d) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych;
   e) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
   f) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi,
   g) garaże i budynki gospodarcze.

§ 40.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,8;
   2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 900 m^2;
   3) maksymalny procent zabudowy - nie więcej niż 70%;
   4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – nie więcej niż 50%;
   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 i usługowych oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^o;
3) szerokość elewacji frontowej budynku w granicach: od 8 m – do 25 m.

Rozdział 3. Tereny usług.

§ 42.

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

§ 43.

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) nieuciążliwa produkcja;
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach o nr ewid. 193/13, 192/11 i 191;
   c) hurtownie i składy z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   d) garaże i budynki gospodarcze;
   e) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 44.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,8;
   2) minimalną powierzchnia działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 900 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. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 45.

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

1) wysokość budynków – do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m, a dla budynków przeznaczonych dla wysokiego składowania – 14m;
2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10 ^{o} do 45^{o};
3) szerokości elewacji frontowej budynku nie określa się.

Rozdział 4. Tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa.

§ 46.

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

§ 47.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, magazynów, przetwórstwa rolniczego, biur, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa,
2) przeznaczenie dopuszczalne - rozbudowa istniejącej funkcji mieszkalnej pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza.

§ 48.

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

a) maksymalną intensywność zabudowy - nie więcej niż1,35;

b) minimalną powierzchnia działki przeznaczonej pod nową zabudowę - nie mniej niż 1000 m^2;

c) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 90%;

d) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – nie więcej niż 70%;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%;

f) obowiązek otoczenia działki budowlanej zielenią wysoką, z wyłączeniem terenu 33 UPST.

§ 49.

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

1) wysokość zabudowy – maksymalnie do 14,0 m, a na terenie 33 UPST do 30 m;
2) geometria dachów – płaskie o kącie nachylenia połaci do 10^o;

Rozdział 5. Tereny zieleni urządzonej.

§ 50.

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

§ 51.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;
2) przeznaczenie dopuszczalne – rozwój funkcji z zakresu: kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.

§ 52.

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

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

§ 53.

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

Rozdział 6. Tereny rolne.

§ 54.

Uchylony

Rozdział 7. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 55.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws.**

§ 56.

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

§ 57.

1. Na terenach **Ws** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

2. Dopuszcza się budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

Rozdział 8. Tereny dróg.

§ 58.

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 obowiązywania planu
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	1KDS	projektowana	ekspresowa	zmienna, 51 -76 m (zgodnie z rysunkiem planu)
2.	2KDZ	ul. Postępu - istniejąca	zbiorcza	10 m
3.	3KDZ	ul. Raszyńska - istniejąca	zbiorcza	20 m
4.	4KDL	częściowo po istniejącym śladzie	lokalna	zmienna, od 9 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu) w granicach planu
5.	5KDL	na części ul. Plonowa na części projektowana	lokalna	12 m
6.	6KDL	ul. Krasickiego	lokalna	6 m
7.	7KDL	na części ul. Krasickiego na części ul. Szkolna	lokalna	6 m
8.	8KDL	ul. Poprzeczna	lokalna	od 1 - 4 m w granicach planu
9.	9KDD	ul. Plonowa	dojazdowa	10 m
10.	10KDD	istniejąca – bez nazwy	dojazdowa	10 m
11.	11KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
12.	12KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
13.	13KDD	ul. Nadarzyńska - istniejąca	dojazdowa	10 m
14.	14KDD	ul. Nadarzyńska - istniejąca	dojazdowa	10 m
15.	15KDD	projektowana, na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	12 m
16.	16KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
17.	17KDD	na części istniejąca ul. Nadarzyńska pozostała część projektowana	dojazdowa	10 m

18.	18KDD	projektowana, na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
19.	19KDD	ul. Raszyńska - istniejąca	dojazdowa	10 m
20.	20KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
21.	21KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
22.	22KDD	projektowana	dojazdowa	19 m
23.	23KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
24.	24KDD	projektowana, po istniejącym śladzie	dojazdowa	10 m
25.	25KDD	ul. Dawidowska - istniejąca	dojazdowa	13,5 m
26.	26KDD	ul. Dawidowska - istniejąca	dojazdowa	12,5 m
27.	27KDD	projektowana, częściowo po istniejącym śladzie	dojazdowa	10 m
28.	28KDW	na części po istniejącym śladzie	droga wewnętrzna	8 m
29.	29KDW	ul. Dawidowska	droga wewnętrzna	zmienna, od 5 - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu)

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 59.

1. Dla terenu 9 U/M ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

2. Na pozostałym obszarze objętym planem nie wzrośnie wartość terenów w wyniku uchwalenia niniejszego planu; w związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 60.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 61.

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

§ 62.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wola i Zgorzał Etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr 740/LV/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 8 maja 2002 r.

§ 63.

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