UCHWAŁA NR 561/XLIII/2014
RADY GMINY W LESZNOWOLI

z dnia 29 lipca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo i części obrębu Kosów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 60/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo oraz uchwałą Nr 110/IX/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 6 października 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr 60/VI/07 z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo, po stwierdzeniu, jego zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 15 marca 2011r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia ogólne

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo i części obrębu Kosów, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są :

1. rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej oraz katastralnej w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem do uchwały Nr 60/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo zmienionej uchwałą Nr 110/IX/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 6 października 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr 60/VI/07 z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których określa się opłatę, za wzrost wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu miejscowego – w myśli art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:
   1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
   4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
   2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość nowego budynku od linii rozgraniczającej teren, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;
   3) **plan –** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla terenów położonych w części obrębu Stachowo i części obrębu Kosów, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały,;
   4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętą przez budynek/budynki w stanie wykończonym do powierzchni działki;
   5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku określenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub nieruchomości i/lub mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach;
   7) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
   8) **stawka procentowa** - należy przez to rozumieć stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.);
   9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
   10) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze lokalnym, związane z obsługą istniejącej i projektowanej zabudowy oraz rzemiosło nie zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych określających przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko).

   2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia określone w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
      a) od **1MN** do **11MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
      b) od **1MU** do **4MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      c) od **1R** do **15R** – tereny rolnicze,
      d) od **1WS** do **3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
      e) **1KDZ** oraz **2KDZ** - tereny dróg publicznych – zbiorczych,
      f) **1KDL** oraz **2KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych,

g) **1KDD** - teren drogi publicznej – dojazdowej;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) wymiarowanie odległości [w metrach];
6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny:
1) trasa rowerowa.

DZIAŁ II
Ustalenia dla całego obszaru
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej.
3. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0;
3) zakaz lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych od strony dróg publicznych.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska

§ 7. 1. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.
2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
4. Przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
5. Wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (tereny WS) należy pozostawić nieogrodzony pas terenu o szerokości min. 2 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MU, R** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jak również zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§8. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 61-

64/25) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. Na terenach położonych w granicach tej strefy roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

2. W przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

(uregulowanych w Dziale III, rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

§9. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek gruntu dla realizacji sieci, obiektów i/lub urządzeń infrastruktury technicznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Nakazuje się spełnienie warunków z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla bezpośrednich dojść i dojazdów do zabudowy czy placów manewrowych;

4. Dla terenów **MN**, **MU** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m;
   2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej: 15m;
   3) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną: 6 m;
   4) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej: 900m^2;
   5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej: 600 m^2;
   6) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60^0 a 120^0.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§10.1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo zrealizowane na terenie własnym inwestora w ilościach, nie mniejszych niż:
   1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
   3) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować;
   4) miejsce w garażu liczy się jak miejsce postojowe.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych) - minimum 6,0 m do 6 działek, powyżej sześciu działek 8,0 m, na końcu dróg ślepo zakończonych zwrotka 12,5 m x 12,5 m.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i infrastruktury technicznej

§11.1. Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi.

2. Dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R nie może naruszać przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W miejscach istniejącego systemu drenarskiego obejmującego obszar planu dopuszcza się przebudowę, bądź jego naprawy w przypadku jego uszkodzenia, bądź likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich terenów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
2) do czasu realizacji wodociągu obowiązują przepisy odrębne;
3) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 32mm.

8. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym odległość ich lokalizacji od terenów WS nie może być mniejsza niż 20m;
4) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć o przekroju od 110mm;
5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
3) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MN, MU polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
4) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (tereny Ws) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o przekroju od 200mm.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło zasilanych z:
a) sieci energetycznej,
b) sieci gazowej,

c) stacjonarnych zbiorników na paliwo gazowe lub olejowe,
d) innych odnawialnych źródeł energii;
2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
1) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez zarządcę sieci powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§12.1. Do czasu realizacji ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się następujące zagospodarowanie wszystkich terenów:
1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
2) terenowe urządzenia sportu i rekreacji – takie jak: place zabaw, boiska sportowe, place do gier zespołowych;
3) zieleń wraz z obiektami małej architektury.

DZIAŁ III

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

§13.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **11MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub bliźniacza,
b) zabudowa usługowa, w tym budynki użyteczności publicznej,
c) zabudowa funkcji mieszanych, o których mowa w lit. a i b;
2) uzupełniające:
a) budynki gospodarcze i garażowe,
b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
c) zieleń,
d) obiekty małej architektury,
e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
f) dojścia, dojazdy, komunikacja wewnętrzna.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) od terenu oznaczonego symbolem KDZ: 8m,
b) od terenów oznaczonych symbolami KDL , KDD: 6m,
c) od terenów oznaczonych symbolami WS: 7m,
d) od terenów oznaczonych symbolami R: 6m,
oraz zgodnie z rysunkiem planu oraz – w przypadku braku linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usług nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) oraz 12 m, przy czym dla istniejących budynków przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące;
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
4) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych: od 20^0 do 45^0;
5) geometria dachu: dowolna;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% powierzchni działki;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
8) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60.

Rozdział 2
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

§14.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **4MU,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub bliźniacza,
   b) zabudowa usługowa, w tym budynki użyteczności publicznej,
   c) zabudowa funkcji mieszanych, o których mowa w lit. a i b;
2) uzupełniające:
   a) budynki gospodarcze i garażowe,
   b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
   c) zieleń,
   d) obiekty małej architektury,
   e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
   f) dojścia, dojazdy, komunikacja wewnętrzna.

2.Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL: 6m,
   b) od terenów oznaczonych symbolami WS: 7m,
   c) od terenów oznaczonych symbolami R: 6m,
   oraz zgodnie z rysunkiem planu oraz – w przypadku braku linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) oraz 12 m, przy czym dla istniejących budynków przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące;
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
4) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych:
   a) od 20^0 do 45^0 dla zabudowy mieszkaniowej oraz usług,
   b) do 12^0 dla usług;
5) geometria dachu: dowolna;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 45% powierzchni działki;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,1.

Rozdział 3
Tereny rolnicze

§15.1. Ustala się **tereny rolnicze,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **15R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe:
   a) grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) uzupełniające (na działkach o powierzchni powyżej 1 ha) :
   a) zabudowa zagrodowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne;
2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) oraz 12 m, przy czym dla istniejących budynków przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące;
3) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych: od 20^0 do 45^0;

4) geometria dachu: dowolna;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90% powierzchni działki;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1;
8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od terenów oznaczonych symbolami WS: 7m;
   b) od terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL: 6m.

Rozdział 4
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

§16.1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** do **3WS,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe płynące;
2) uzupełniające:
   a) budowle hydrotechniczne,
   b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów nad terenami, o których mowa w ust.1.
3. Należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

Rozdział 5
Tereny dróg publicznych

§17.1. Ustala się **tereny dróg publicznych - zbiorczych,** oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDZ** (droga powiatowa) oraz **2KDZ** (droga gminna), dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi klasy „Z" – zbiorcze, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2.Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) droga oznaczona symbolem 1KDZ: docelowa szerokość drogi – od 20 m do 22,7m, z czego w granicach planu występuje o szerokości od 9m do 22,7m - jak na rysunku planu,
   b) droga oznaczona symbolem 2KDZ: docelowa szerokość – 20m, z czego w granicach planu występuje o szerokości od 14m do 19m – jak na rysunku planu;
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18.1. Ustala się **tereny dróg publicznych - lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** oraz **2KDL,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: gminne drogi klasy „L" - lokalne, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
   1) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDL**: docelowa szerokość drogi – od 12m do 18,2m, z czego w granicach planu występuje o szerokości od 0m do 18,2m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDL**: 12m , z czego w granicach planu występuje o szerokości od 8,5m do 12m- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§19.1. Ustala się **teren drogi publicznej - dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD,** dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe: gminna droga klasy „D" - dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w

tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 10m.

DZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 dla wszystkich terenów w wysokości: 0 %.

§21. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stachowo i części wsi Kosów w gminie Lesznowola, uchwalony uchwala Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r.

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

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lesznowola.