UCHWAŁA NR 562/XLIII/2014
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 29 LIPCA 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) w wykonaniu uchwały Nr 118/XI/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25.09.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli 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 części obrębu Stefanowo w gminie Lesznowola.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem do uchwały Nr 118/XI/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25.09.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu 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 i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   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 ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymagań wynikających z 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) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;
2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku (w tym poddasze);
3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) **maksymalnym i minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
5) **maksymalny procent zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy kubaturowej wraz z dojściami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki na wyodrębnionym w planie terenie;
6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, z dopuszczeniem wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 2 m oraz balkonów;
8) **przedsięwzięciu mogącym zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
9) **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;
10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

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 obszaru objętego granicami planu miejscowego.
2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
   3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;
   6) przebieg ścieżek rowerowych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   1) linie rozgraniczające dróg położone poza obszarem planu;
   2) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami poza obszarem planu.

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 produkcyjno-usługowa wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi są na rysunku planu oznaczone symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:
1) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
2) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **Ws –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
4) **KDZ** – droga klasy zbiorczej.

§ 10.

W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej:
   - 7,0 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ oraz od drogi klasy zbiorczej usytuowanej w całości poza planem,
   - 6,0 m od drogi klasy lokalnej usytuowanej w całości poza planem,
   - 6,0 m od linii rozgraniczających terenów Ws;
2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych 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;
4) dopuszcza się wolnostojące reklamy, których powierzchnia w sumie nie przekroczy

20,0 m^2 z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem Ws;
5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m^2;
6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
7) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach, a także na pniach drzew, słupach energetycznych i obiektach infrastruktury technicznej;
8) umieszczanie reklam w liniach rozgraniczających dróg po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 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 określonych linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:
1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, 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 oraz wskaźniki 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 wyznacza się:
1) maksymalny procent zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu, zgodnie z § 10 pkt 1;
3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
2) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jego jakości na zasadach określonych

w przepisach odrębnych;

4) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu aktualnych przepisów - dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
5) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.

§ 15.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

1) ochronę wód polegającą na zapewnieniu ich jakości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) zachowanie istniejącego terenu oznaczonego symbolem 1Ws w stanie istniejącym;
3) nie dopuszcza się zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
4) przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
6) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§16.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu;
2) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach należy wykonywać w sposób zapewniający całkowitą ochronę systemu korzeniowego;
3) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

W granicach ustaleń Planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci, infrastruktury technicznej i dróg.

§ 18.

Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 19.

1. Ustala się likwidację lub przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych wykonanych dla celów rolniczych na całym obszarze objętym planem.
2. Teren zostanie uzbrojony stosowną infrastrukturą odwodnieniową.
3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:
   1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2 i 3;
   2) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
   3) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

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 możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z działem III, rozdziałem 2 Ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na następujących warunkach:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, 1000 m^2 dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60ş do 120ş.

§ 21.

Ustala się, że w wyniku scalania i podziału terenu na działki zachowane będą wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowo powstałych działek.

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 miejscowego, z uzgodnieniem ustaleń pkt. 3;
2) na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem Ws, dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu;
3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów gminnych;
2) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
3) przez teren przebiega sieć wodociągowa Ř160;
4) projektowana nowa sieć wodociągowa o przekroju min. Ř32.

§ 24.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci gminnej;
2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
3) dopuszcza się budowę szamb szczelnych w okresie przejściowym do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

4) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej o przekroju min. Ř200.

§ 25.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
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 P/U, U/MN, 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) wody opadowe lub roztopowe z terenu komunikacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu 1KDZ, mogą być odprowadzane do: sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
7) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
8) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
9) projektowana sieć kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ř200.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych;
2) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
3) projektowana sieć gazowa o przekroju min. Ř32;
4) gazociąg należy projektować w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% i gazu płynnego. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii.

§ 28.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii napowietrznych oraz

istniejących lub projektowanych linii kablowych podziemnych niskiego napięcia;
2) rozbudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
4) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną plan dopuszcza wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo.

§ 29.

W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 30.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:
1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 31.

1. Dla systemu komunikacji 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 drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 32.

1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokości według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych) - minimum 6,0 m do 6 działek, powyżej sześciu działek 8,0 m, na końcu dróg ślepo zakończonych zwrotka 12,5m x 12,5 m.

§ 33.

Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:
1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
2) dla biur i administracji – co najmniej 30 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni

użytkowej budynków szkolnych;
4) dla kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, turystyki i rekreacji – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
5) dla usług nieokreślonych w pkt. 1 do 4 – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
6) na działce o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ III . SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

Rozdział 1. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

§ 34.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1P/U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - budynki wytwórczości,
      - budynki składów, magazynów, hurtowni,
      - budynki przetwórstwa rolniczego i usług rolnictwa,
      - budynki usług, w tym usług komunikacyjnych (parkingi),
      - budynki funkcji mieszanych;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem 1P/U;
3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,3, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
   b) maksymalny procent zabudowy - 90%,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%; nakazuje się zagospodarowanie działki zielenią urządzoną,
   d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 17,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje; w uzasadnionych względami technologicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 18,0 m,
   e) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych; podpiwniczenie obiektów usługowych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,
   f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje,
   g) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25ş do 45ş, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usług i handlu;

6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 33.

Rozdział 2. Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej

§ 35.

Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1U/MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa usług, handlu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, gastronomii i rzemiosła,
      - budynki mieszkalne jednorodzinne;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zakazuje się usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem 1U/MN z wyjątkiem sieci, infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej;
3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
   b) maksymalny procent zabudowy - 70%,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
   e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje,
   f) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25ş do 45ş, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usług i handlu;
4) miejsca parkingowe zgodnie z § 33.

Rozdział 3. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 36.

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1 Ws,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   - wody powierzchniowe śródlądowe;
2) wyznacza się pas nieogrodzony o szerokości 1,5 m licząc od krawędzi terenu Ws;
3) zakazuje się zasypywania, zmiany przebiegu, a także zanieczyszczania wód.

Rozdział 4. Tereny komunikacji.

§ 37.

Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ, wydzielonej w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

1) droga klasy zbiorczej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20,0 m, w tym od 3,5 m do 4,6 m na obszarze planu. Pozostałą część stanowi istniejąca ulica Urocza;
3) pas terenu w obrębie planu stanowić będzie część chodnika lub ścieżki rowerowej, wzdłuż linii rozgraniczającej pas zieleni szerokości min. 0,5 m.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 38.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

§ 39.

Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowi i Wólka Kosowska w gminie Lesznowola przyjęty Uchwałą Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 19 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000 r. Nr 79, poz. 809).

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 41.

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

§ 42.

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