UCHWAŁA NR 520/XLI/2014

RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 30 MAJA 2014 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło

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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 120/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29.11.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru części obrębu Mysiadło, w gminie Lesznowola.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

Do planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - ich gabaryty;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku wraz z poddaszem;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa;
4) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku na co najmniej 80% jej długości (oraz części podziemnych i nadziemnych), bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
7) **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;

8) **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;
9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 8;
10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach;

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do terenu objętego granicami planu.
2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające;
   3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) obowiązujące linie zabudowy;
   6) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§ 9).

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
3) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 10.

1. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego na całym terenie objętym planem ustala się:

1) obowiązujące linie zabudowy:
   a) w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, z wyjątkiem budynków, które zlokalizowane są bliżej tej drogi przed wejściem w życie planu,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) w odległości 7,5 od linii rozgraniczających wzdłuż ul. Granicznej,
   b) w odległości 7 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW,
   c) w odległości 15 m od linii rozgraniczających wzdłuż ul. Kwiatowej w zachodniej części tej ulicy
   d) w odległości 7 m od linii rozgraniczających wzdłuż ul. Kwiatowej we wschodniej części tej ulicy,
   e) w odległości 2,5 m od linii rozgraniczającej biegnącej wzdłuż zachodniej ściany budynku znajdującego się na skrzyżowaniu ulic Kwiatowej i Krótkiej,
   f) w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku znajdującego się na skrzyżowaniu ulic Kwiatowej i Krótkiej,
   g) w odległości 5 m od linii rozgraniczających wzdłuż ul. Krótkiej;
3) nakaz dostosowania przestrzeni chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od wysokości 0,3 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem;
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 małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (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.

2. 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:

a) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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.

1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej 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 parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w Dziale III pod warunkiem, że:
   1) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu;
   2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 14.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej, a także gabaryty obiektów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu i zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 i 2;
3) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

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

§ 15.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
2) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii; oddziaływanie to musi zamykać się na działce budowlanej, na jakiej jest wytwarzane;
3) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
4) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny MN do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową";
5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy mieszkaniowej;
7) zakaz realizacji przedsięwzięć, służących składowaniu i przetwarzaniu odpadów;
8) zakaz lokalizacji stacji paliw, usług samochodowych i obsługi pojazdów, hurtowni, baz i składów w tym punktów sprzedaży materiałów budowlanych.

§ 16.

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

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie;
2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód powierzchniowych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji deszczowej po realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 21;
3) zakaz prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
4) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte są w § 21.
6) w odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne, tj. na całym obszarze objętym planem, ustala się:
   a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń lit b i c;
   b) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji 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;

c) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

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

§ 17.

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 10 m;

2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o.

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

§ 18.

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.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania, a także projektowane ujęcia dla wodociągu lokalnego;

2) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę ze studni dla indywidualnych użytkowników;

3) minimalny przekrój sieci wodociągowej Ř 32.

§ 20.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;

3) dopuszcza się stosowanie przydomowych 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, cieków i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20 m;
5) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej Ř 200.

§ 21.

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 na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
    a) na teren biologicznie czynny,
    b) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają,
    c) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych,
    d) do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
3) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
4) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w pkt 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów i innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; dopuszcza się również odprowadzenie tych wód po podczyszczeniu do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce budowlanej lub ich rozsączkowanie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego;
5) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
6) ustala się, że wody opadowe z ulic ponadlokalnych, ujęte w systemy kanalizacyjne, będą przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczane w urządzeniach oczyszczających;
7) ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków związanych z prowadzoną działalnością usługową i podczyszczenia wód opadowych i roztopowych na terenach związanych z prowadzoną działalnością usługową z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika bezodpływowego na działce własnej;
8) ustala się minimalny przekrój kanalizacji deszczowej Ř 200.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia;
2) minimalny przekrój sieci gazowej Ř 32.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

9) ustala się, że 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;
10) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gaz płynny;
11) dopuszcza się stosowanie innych systemów grzewczych opartych o alternatywne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, m.in.: pompy ciepła, panele słoneczne, paleniska na biomasę i biogaz, piece na ekogroszek;
12) zakaz stosowania węgla i koksu do celów grzewczych.

§ 24.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   13) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;
   14) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych, z dopuszczeniem ich przełożenia lub likwidacji;
   15) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:
   16) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;
   17) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;
   18) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią;
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.

§ 25.

W zakresie usuwania odpadów:

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

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

§ 26.

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, gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD oraz drogę wewnętrzną KDW.

3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 27.

1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych - 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.

§ 28.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy zapewnieniu minimum:

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 obiektów usługowych ilości miejsc parkingowych równej maksymalnej liczbie wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową.

2. Dopuszcza się wprowadzenie na drogach wewnętrznych i dojazdowych zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

3. Dopuszcza się wytyczenie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki techniczne i program rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Lesznowola po opracowaniu.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 29.

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

MN.

§ 30.

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

19) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;

20) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe, związane z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące,

b) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

c) drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów,

d) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

§ 31.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;

2) minimalną intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01;

3) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 800 m^2,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy opisane w § 10.

3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 800 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki w celu:

1) powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji istniejących granic działki,

2) lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 32.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziom terenu, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy - 11,0 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż jedna kondygnacja przy maksymalnej wysokości 6,0 m;

2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

3) architektura dopuszczonej zabudowy usługowej, musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Rozdział 2. Tereny dróg.

§ 33.

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

lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających na terenie objętym planem
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*
1.	1 KDD	ul. Kwiatowa	dojazdowa	w granicach planu: 5 m
2.	2 KDW	istniejąca	wewnętrzna	6,5 m

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 34.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 35.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzony uchwałą nr 277/XXXVI/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała.

§ 36.

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

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.