DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 marca 2015 r.

Poz. 2479

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-03-19 14:13:19

UCHWAŁA NR 618/XLVI/2014
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 22 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jazgarzewszczyzna i części wsi Łoziska

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 342/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jazgarzewszczyzna i części wsi Łoziska, 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 r., 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 wsi Jazgarzewszczyzna i części wsi Łoziska, 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, 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

12) 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, a także z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych 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) **maksymalnym procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalny wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy, rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, do powierzchni działki budowlanej;

3) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, określony w procentach;

4) **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;

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 w Dziale III;

7) **reklamach i znakach informacyjno-plastycznych** – 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, a także znaków drogowych;

8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich i dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia i życia ludzi;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi, która nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych, ale ma charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 8;

10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa liściaste i iglaste o wysokości powyżej 3 m.

11) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną, piece na ekogroszek oraz inne ekologiczne źródła energii;

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 miejscowym;

2) linie rozgraniczające;

3) kolejny symbol przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

6) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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

1) granice administracyjne gminy Lesznowola,

2) budynki istniejące,

3) jezdnie ulic publicznych;

4) ponadlokalne sieci przesyłowe energetyczne (110kV);

5) ścieżki rowerowe;

6) numer stanowiska archeologicznego.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Strefa Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi.

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

§ 9. Wyróżnia się tereny przeznaczone na następujące cele:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych;

3) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;

4) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej;

5) **UPST** - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa;

6) **ZP** - tereny zieleni parkowej;

7) **LS** - tereny lasów;

8) **R** - tereny rolnicze;

9) **Ws** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych**;**

10) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;

11) **KDL** - tereny dróg lokalnych;

12) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;

13) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których odległość od linii rozgraniczających określają wymiary, wskazane na rysunku planu;

2) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;

3) nakaz dostosowania przestrzeni chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) 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;

5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UPST;

6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6 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.

§ 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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla całego obszaru, a także z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13. 1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na 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 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) maksymalny procent zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrie dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu i zgodnie z § 10, ust. 1, pkt 1;

3) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

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

§ 15. 1. Na terenie objętym planem prawną ochroną objęte są obszary wchodzące w skład strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów oraz zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 16. W zakresie ochrony terenów Ws:

1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od granic terenów: 2Ws, 3Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws i w odległości mniejszej niż 6 m od granic terenów: 1Ws, 6Ws, 7Ws, 22Ws położonych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od granic terenu 5Ws;

3) ustala się zakaz budowy od granic terenów Ws zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wskazaną na rysunku planu;

4) ustala się zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od terenów: 1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws.

§ 17. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) dopuszczenie usługi mogących potencjalnie znaczącą oddziaływać na środowisko na terenach o symbolu UPST;

3) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i dróg oraz infrastruktury technicznej;

4) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii; oddziaływanie to musi zamykać się na działce budowlanej, na jakiej jest wytwarzane;

5) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

6) 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 symbolach MN i MNe zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, a tereny o symbolach M/U i U/M do „terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”.

§ 18. 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 zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie;

2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 23, pkt 3;

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) zakaz zasypywania urządzeń melioracji szczegółowych – rowów, położonych na terenach Ws oraz zakaz ich zabudowy, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;

6) zakaz zmiany ukształtowania terenu, w szczególności podwyższania terenu poprzez nawożenie gruntu, gruzu, itp., z wyjątkiem wyrównania;

7) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte są w § 24.

§ 19. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-66/28, 60-66/29, 60-66/30, 60-66/31, 60-66/32, 60-66/33, 60-66/52, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą;

2) na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w pkt 1. wprowadza się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy wszelkich inwestycjach budowlanych związanych z robotami ziemnymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady scaleń 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:

a) dla terenów MN – 900 m^2 z zastrzeżeniem, że dla terenu 32MN – 1800m^2,

b) dla terenów MNe – 1800 m^2,

c) dla terenów M/U, U/M, UPST – 1000 m^2 z zastrzeżeniem, że dla działek 8/3, 8/9, 45 w Jazgarzewszczyźnie – 1800m^2,

2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 10 m;

3) 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.

§ 21. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

2) na całym terenie objętym planem z wyłączeniem terenów o symbolu R 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, w tym z zakresu ochrony środowiska.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenia terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania, a także projektowane ujęcia dla wodociągu lokalnego z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania wodociągu gminnego jako rozwiązanie tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø 32mm.

§ 23. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 200mm i w systemie tłocznym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 40mm, 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 terenów Ws będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 24. 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.

2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej o minimalnym przekroju sieci kanalizacji deszczowej Ø 200 mm;

3) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w pkt 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów, których powierzchnia na jednym budynku przekracza 300 m^2 i z innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych położonych na terenie Ws, 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;

4) ustala się częściowe odprowadzenie 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 technologicznych, związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika bezodpływowego na działce własnej.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia;

2) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø 32 mm.

§ 26. 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 0,1%;

3) plan zezwala na stosowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikacyjną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia;

2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:

1) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;

2) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;

3) 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.

4. Dopuszcza się docelowe okablowanie istniejących linii wysokiego napięcia.

§ 28. W zakresie usuwania odpadów:

1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie obowiązywania planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji, związanych z unieszkodliwianiem i segregowaniem odpadów.

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

§ 29. 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 drogi publiczne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

4. Wyznacza się trasy ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych, wskazane na rysunku planu.

§ 30. 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 m do najwyżej 6 działek powyżej 6 działek – minimum 8 m;

3. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.

§ 31. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;

2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, gastronomii, usług bytowych – 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 oświatowych;

4) dla usług nauki i szkolnictwa wyższego, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, turystyki i rekreacji – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

5) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 18 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla hoteli – co najmniej 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

7) dla terenów i obiektów przemysłowych i składowych – nie mniej niż jedno stanowisko na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję socjalną i biurową;

8) dla pozostałych obiektów – co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w ust. 1 nie wlicza się powierzchni tych części budynków, które pełnią funkcje magazynowe, gospodarcze, techniczne, pomocnicze i sportowe.

3. Dopuszcza się wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

4. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.
Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 33. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako funkcja uzupełniająca,

b) usługi publiczne oraz usługi sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury

c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

d) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi,

e) garaże i budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

2) maksymalny procent zabudowy terenu – 20%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%, z zastrzeżeniem, że dla terenu 32 MN – 75%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (w tym poddasze), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 12,0 m dla budynków mieszkalnych i 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;

2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20^o do 45^o.

Rozdział 2.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych.

§ 36. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**

§ 37. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna na działkach zadrzewionych i zalesianych, w formie domów wolnostojących,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jako funkcja uzupełniająca,

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

c) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi,

d) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

§ 38. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,2,

2) maksymalny procent zabudowy terenu – 20%,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%,

4) zadrzewienie lub zalesienie minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 39. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji (w tym poddasze), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości zabudowy - 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych i 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych,

2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20°do 45°.

Rozdział 3.
Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,

b) usługi nieuciążliwe w tym: usługi handlu, biur, gastronomii, administracji, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,

c) rzemiosło;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

b) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;

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

§ 42. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **M/U** ustala się:

a) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6,

b) maksymalny procent zabudowy terenu – 50%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

2. Architektura zabudowy usługowej musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodzinną.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 43. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **M/U** plan ustala:

1) wysokość budynków - do trzech kondygnacji (w tym poddasze), 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 – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20^{o} do 45^{o}.

Rozdział 4.
Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi nieuciążliwe w tym: usługi handlu, biur, gastronomii, administracji, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,

b) rzemiosło,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

b) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;

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

§ 46. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:

a) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;

b) maksymalny procent zabudowy terenu– 45% z zastrzeżeniem, że dla działek 8/3, 8/9, 45 w Jazgarzewszczyźnie – 20%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 45%. z zastrzeżeniem, że dla działek 8/3, 8/9, 45 w Jazgarzewszczyźnie – 75%,

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

1) wysokość budynków - do trzech kondygnacji (w tym poddasze), 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 – dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º.

Rozdział 5.
Tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa

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

§ 49. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **UPST** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa.

2) przeznaczenie dopuszczalne - rozbudowa istniejącej funkcji mieszkalnej pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 50. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UPST** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,

2) maksymalny procent zabudowy terenu – 80%,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

4) obowiązek otoczenia działki inwestycyjnej zielenią wysoką.

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

1) wysokość zabudowy – maksymalnie do 14,0 m,

2) dopuszcza się zwiększenie wysokości powyżej 14,0 m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji,

3) geometria dachów - płaskie.

Rozdział 6.
Tereny zieleni parkowej.

§ 52. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 53. 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.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,1;

2) maksymalny procent zabudowy - 10%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

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

Rozdział 7.
Tereny lasów.

§ 56. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS.**

§ 57. Na terenach lasów obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i zakaz utwardzania terenu oraz jego grodzenia.

Rozdział 8.
Tereny rolnicze.

§ 58. Wyznacza się tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**

§ 59. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem przeznaczenie terenu R ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9.
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 60. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws.**

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

§ 62. 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 10.
Tereny dróg.

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa drogi	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	1KDZ	ul. Leśna – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	25 m w granicach planu od 12,5m do 25 m zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KDZ	ul. Postępu – istniejąca droga powiatowa	zbiorcza	20 m w granicach planu 10 m zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDL	ul. Fabryczna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m w granicach planu od 3 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KDL	ul. Fabryczna – istniejąca droga gminna	lokalna	12 m w granicach planu od 8 m do 12m zgodnie z rysunkiem planu
5	5KDL	projektowana (częściowo po istniejącym wydzieleniu) droga gminna	lokalna	10 m
6	6KDD	istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m
7	7KDD	projektowana droga gminna, część po istniejącym śladzie	dojazdowa	10 m
8	8KDD	ul. Złotej Jesieni – istniejąca droga gminna	dojazdowa	od 10 m do 11 m zgodnie z rysunkiem planu
9	9KDD	projektowana droga gminna, część po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
10	10KDD	projektowana droga gminna, część po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	od 10 m do 10,5 m zgodnie z rysunkiem planu
11	11KDD	projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m
12	12KDD	projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m w granicach planu od 7 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu
13	13KDD	Projektowana droga gminna, częściowo po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
14	14KDD	Projektowana droga gminna, częściowo po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
15	15KDD	ul. Fabryczna – istniejąca droga gminna	dojazdowa	12 m
16	16KDD	Projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m
17	17KDD	projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m
18	18KDD	projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m

19	19KDD	projektowana droga gminna, po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
20	20KDD	projektowana droga gminna	dojazdowa	10 m
21	21KDD	ul. Krzywa – istniejąca droga gminna	dojazdowa	11,5 m w granicach planu od 6 m do 11,5 m zgodnie z rysunkiem planu
22	22KDD	projektowana droga gminna, na części istniejąca	dojazdowa	10 m
23	23KDD	droga gminna, na części istniejąca ul. Wiśniowa pozostała część istniejąca ul. Letnia	dojazdowa	10 m
24	24KDD	droga gminna, na części istniejąca ul. Okrężna i ul Skrajna, na części projektowana	dojazdowa	10 m w granicach planu 7 m zgodnie z rysunkiem planu
25	25KDD	Istniejąca droga gminna	dojazdowa	10 m w granicach planu z od 5 m do 8 m
26	26KDD	Projektowana droga gminna, częściowo po istniejącym śladzie	dojazdowa	10,5 w granicach planu od 5 m do 10,5 m zgodnie z rysunkiem planu
27	27KDW	ul. Dębowa - istniejąca	wewnętrzna	6 m
28	28KDW	ul. Sosnowa - istniejąca	wewnętrzna	6 m

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

§ 67. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzewszczyzna i części wsi Łoziska, zatwierdzony Uchwałą Nr 783/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7573 z dn. 07.11.2002r.)

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak