UCHWAŁA NR 603/XLV/2014

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 24 września 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 55/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola
Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. oraz stanem zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr 55/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska.

§ 2. Uchwała obejmuje:

1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
2) ustalenia planu zawarte w części graficznej - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) integralne załączniki, niebędące ustaleniami planu:
   a) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Rozdział 2. Przepisy ogólne.

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;

6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi, linii rozgraniczającej z innym terenem lub granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń oraz schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych;

8) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

10) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi;

11) usługi publiczne - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową;

12) tablicach i urządzeniach reklamowych - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

13) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 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, 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6.1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

14) granica obszaru objętego planem miejscowym,

15) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

16) nieprzekraczalna linia zabudowy,

17) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych,

18) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

19) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

20) tereny usług z zielenią towarzyszącą,

21) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

22) tereny zieleni publicznej,

23) tereny rolnicze,

24) teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

25) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

26) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 7.1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1MN, 2MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U, 2MN/U;

3) tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczone symbolami 1U/Z, 2U/Z;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;

5) tereny zieleni publicznej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;

6) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R;

7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;

8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących oraz na ścianach zewnętrznych budynków o powierzchni reklamowej powyżej 6 m^2;
2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywania ekranów plazmowych, LCD lub LED oraz wyświetlania ruchomych obrazów;
3) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
2) zakaz budowy ogrodzeń z przęseł betonowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się:

27) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;

28) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;

29) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie rowów (tereny WS), zadrzewień i zakrzewień, a także stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

30) zakaz:

31) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,

32) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze objętym planem miejscowym za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, inwestycji celu publicznego, dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

33) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

34) klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN, MN/U i U/Z - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) R- jak dla zabudowy zagrodowej,

2. W związku z występowaniem na obszarze planu rowów melioracyjnych oznaczonych terenami o symbolu literowym WS ustala się:

1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy rowów melioracyjnych, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;

3) strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od terenów oznaczonych symbolem literowym WS za wyjątkiem budowli komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;

4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lokalizacja obiektów budowlanych od terenów wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

4. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U - 1000m^2,

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/Z - 3000m^2.

3. Plan ustala minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U – 20m;

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/Z - 25m.

4. Plan ustala kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80^0 do 100^0.

5. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 w celu:

1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami **1MN, 2MN**:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej, budynki usługowe, w tym budynki usług publicznych;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy;

4) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki nie może przekroczyć 60,0 m^2 dla jednej działki budowlanej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

      - dla terenu 1MN w odległości 6 metrów od terenów 1KDD i 1KDZ, w odległości 10 metrów od terenu 1WS oraz w odległości 5 metrów od terenu 2R,

      - dla terenu 2MN w odległości 8 metrów od terenu 1KDZ, w odległości 10 metrów od terenu 2WS oraz w odległości 5 metrów od terenu 3R,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej;

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;

   d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,6;

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,

      - budynków gospodarczych i garaży – 7,0 m;

   f) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym oraz budynków gospodarczych i garaży należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45^0 z możliwością stosowania dachów płaskich;

6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolem 1KDZ, 1KDD oraz dojść i dojazdów.

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U**:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa, budynki usługowe w tym budynki usług publicznych, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej, budynki funkcji mieszanych;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy;

4) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki nie może przekroczyć 60,0 m^2 dla jednej działki budowlanej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy

      - dla terenu 1MN/U w odległości 6 metrów od terenu 2KDD, w odległości 10 metrów od terenu 2WS oraz w odległości 5 metrów od terenu 3R,

      - dla terenu 2MN/U w odległości 6 metrów od terenu 1KDD, w odległości 10 metrów od terenu 1WS oraz w odległości 5 metrów od terenów 1R i 2R,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;

   d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,7;

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - o przeznaczeniu podstawowym – 12,0m,

      - budynków gospodarczych i garaży – 7,0m;

   f) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym oraz budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45^0 z możliwością stosowania dachów płaskich;

6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonego symbolem 1KDD i 2KDD oraz dojść i dojazdów.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą oznaczonych symbolami **1U/Z, 2U/Z**:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą, w tym usługi publiczne;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

      - dla terenu 1U/Z w odległości 6 metrów od terenów 2KDD i 3KDD;

      - dla terenu 2U/Z w odległości 6 metrów od terenów 2KDD i 3KDD, w odległości 10 metrów od terenu 6WS oraz oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odległości 20 m od terenów 5WS, 6 WS i wschodniej granicy obszaru objętego planem

miejscowym;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

f) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45^0 z możliwością stosowania dachów płaskich;

4) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD oraz dojść i dojazdów.

§ 14. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – urządzenia wodne, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych.

§ 15. Ustalenia dla terenów zieleni publicznej oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wodne, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej;

4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 16. Ustalenia dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R**:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające (na działkach o powierzchni powyżej 1 ha) - zabudowa zagrodowa, sieci
i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące zabudowę zagrodową;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;

4) zakaz zabudowy na terenie 2R;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 1R w odległości 6 metrów od terenu 1KDD oraz w odległości 10 metrów od terenu 1WS,

- dla terenu 3R w odległości 10 metrów od terenu 1WS,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy– 12,0 m,

f) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych,

g) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20º do 45º,

h) podstawowa obsługa komunikacyjna:

- na terenie 1R za pomocą terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz dojść i dojazdów,

- na terenie 3R za pomocą dojść i dojazdów.

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji.

§ 17.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem miejscowym w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ i KDD.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ i KDD.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

Symbol terenu	Projektowana kategoria drogi	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	gminna	10,0 m wraz z placem do zawracania samochodów o szerokości 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu
2KDD	gminna	10,0 m wraz z placem do zawracania samochodów o szerokości 15,0 m oraz poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu
3KDD	gminna	10,0 m

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości od 14,0 m do 20,0 m (w granicach planu) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ stanowiący fragment istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej o projektowanej klasie drogi zbiorczej zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

35) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

36) 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla biur i administracji,

37) 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i innych usług komercyjnych i jednocześnie 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla jednego obiektu,

38) 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla gastronomii,

39) 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej dla budynków usługowych innych niż wymienione powyżej.

6.1 Ustala się minimalne szerokości dojść i dojazdów do działek budowlanych:

1) 6,0 m dla dojść i dojazdów do maksymalnie sześciu działek,

2) 8,0 m dla dojść i dojazdów do więcej niż sześciu działek.

2. Na końcach ślepo zakończonych dojść i dojazdów, w ich linia rozgraniczających należy zapewnić plac do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Rozdział 3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 18.1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 19. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się poprzez projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 40 mm do 225 mm;

2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;

3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

4) dopuszcza się stosowanie sieci wodociągowej o przekroju większym niż 225 mm;

5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

40) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną;

41) wyposażenie obszaru planu w kanalizację sanitarną poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekrojach od 110 mm do 250 mm;

42) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;

43) podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

44) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju większym niż 250 mm;

45) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

46) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

47) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;

48) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających ulic,

docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową;

49) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji deszczowej o przekroju większym niż 500 mm.

50) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U, U/Z i R 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;

51) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

52) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

53) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,

54) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

55) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

56) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23. Zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się z projektowanej sieci gazu przewodowego o przekrojach od 32 mm do 150 mm;

2) dopuszcza się stosowanie sieci gazu przewodowego o przekroju większym niż 150 mm;

3) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy należy lokalizować w linii ogrodzeń;

6) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§ 24. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.

§ 25. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 26. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się w wysokości 0%.

§ 27. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska uchwalonego dnia 19 maja 2000 roku uchwałą Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy Lesznowola w sprawie II etapu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska w gminie Lesznowola określonych w uchwale Nr 281/XXVIII/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2000 r.(Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 79, poz. 809 z dn. 19.07.2000r.)

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

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.