UCHWAŁA NR 502/XXXIX/2014

RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 27 MARCA 2014 r.

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

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 345/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29.01.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Łazy, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.
Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

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

§ 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 wraz z uzasadnieniem merytorycznym, 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 środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
11) 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 nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
12) **działce przeznaczonej pod nową zabudowę** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, na której może być realizowana zabudowa i związane z nią zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, określonym w ustaleniach szczegółowych i na podanych w nich warunkach;
13) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg publicznych, przy których budynek jest usytuowany;
14) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej;
15) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
16) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, określony w procentach;
17) **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;
18) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa mieszkaniowa, a także usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej od strony drogi KDGP (Alei Krakowskiej) i linii wysokiego napięcia;
19) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla budynków niemieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekraczać zabudowa usługowa, wytwórcza, gospodarcza, garaże i składy od strony drogi KDGP (Alei Krakowskiej) i linii wysokiego napięcia;
20) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej, wraz z dojściami, dojazdami i utwardzeniami w

stosunku do powierzchni działki budowlanej;

21) **procencie zabudowy kubaturowej** – należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
22) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
23) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
24) **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, a także znaków drogowych;
25) **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;
26) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 14.

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

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego planem.
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:

27) granice obszaru objętego planem;
28) linie rozgraniczające;
29) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu;
30) nieprzekraczalne linie zabudowy;
31) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;

32) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
33) strefa ochrony konserwatorskiej;
34) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych;
35) ścieżki rowerowe;
36) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
37) granice administracyjne gminy Lesznowola;
38) budynki istniejące;
39) numer stanowiska archeologicznego;
40) droga serwisowa w liniach rozgraniczających drogi KDGP i KDL;
41) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZRU.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi, wytwórczość i składy.

§ 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:
42) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
43) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
44) **MNi** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
45) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
46) **UST** - tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą;
47) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
48) **KDGP**- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
49) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
50) **KDD** - tereny dróg dojazdowych.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym planem ustala się:
51) nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) dla budynków niemieszkalnych w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 1KDGP i 2KDGP;

b) dla budynków mieszkalnych w odległości 28m od linii rozgraniczających dróg 1KDGP i 2KDGP;
c) w odległości 17m od linii rozgraniczających drogi 11KDL;
d) w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 9KDL;
e) w odległości 7m od linii rozgraniczających drogi 5KDL;
f) w odległości od 5m do 13m od linii rozgraniczających drogi 8KDL;
g) w odległości 5m od linii rozgraniczających od pozostałych dróg;
h) w odległości od 5m do 20m od linii rozgraniczających wód, oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 6WS, 8WS, zgodnie z rysunkiem planu.

52) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
53) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 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;
54) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UST i U/M;
55) 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;
56) 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;
57) 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 szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu:

1) wyznacza się następujące parametry i wskaźniki: maksymalny procent zabudowy, maksymalny procent zabudowy kubaturowej, maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
2) parametry i wskaźniki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz związanych z nimi terenów, jak również działek służących przyłączeniu do działek sąsiednich.
3) wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu oraz wprowadza się inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 14.

1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na już istniejących 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 wymogów minimalnej powierzchni dla działek przeznaczonych pod nową zabudowę, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że:
   - powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
   - powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 15.

Plan wskazuje strefę złożonych warunków gruntowo-wodnych, dla których ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

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

§ 16.

W zakresie ochrony terenów WS ustala się:

58) zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5m od granic terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 6WS, 8WS;

59) nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4 m od terenów oznaczonych symbolem WS;

60) zakaz budowy biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od terenów oznaczonych symbolem WS.

§ 17.

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) w celu ograniczenia zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości co najmniej 25 m od osi linii;
5) w strefie uciążliwości istniejących linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów nie mieszkaniowych, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi w rysunku planu;
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, MNe, MNi zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, a tereny U/M do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”;
7) obowiązek wyposażenia trasy KDGP w urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ogrodzenia trasy);
8) strefę wolną od zabudowy obszarów sąsiadujących bezpośrednio z terenami leśnymi Nadleśnictwa ze względów bezpieczeństwa wynoszącą minimum 25 metrów;
9) na terenach oznaczonych symbolem UST, nakaz otoczenia poszczególnych działek inwestycyjnych zielenią wysoką.

§ 18.

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

61) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;

62) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 23 ust.3;
63) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności 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;
64) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;
65) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 19.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) Ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-65/22 i AZP 60-65/24, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych 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 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 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, jak dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;

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.

1. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

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

67) na całym terenie opracowania 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;

68) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny do których inwestor posiada tytuł prawny na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.

§ 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 wody wraz ze stacjami uzdatniania;

2) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się studni jako odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1

§ 23.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

69) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;

70) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;

71) dopuszcza się możliwość stosowania lokalnych oczyszczalni biologicznych;

72) poza terenami strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych 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.

§ 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 powierzchni do 300 m^2 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;
2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
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, 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 odprowadzanie 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 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:

73) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe I stopnia: „Sękocin” w gminie Raszyn oraz „Piaseczno” w miejscowości Stara Iwiczna w gminie Lesznowola;
74) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów;

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

75) 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,
76) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gaz płynny.
77) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 27.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

78) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;
79) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN) 220 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN;

80) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
81) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m dla linii 220 kV od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
82) przebieg pasa technologicznego wzdłuż linii wysokich i najwyższych napięć o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), który został wyznaczony na rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną plan dopuszcza:
83) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;
84) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;
85) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią;
86) niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym.

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.

§ 28.

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.

§ 29.

87) Dla układu drogowego 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.
88) Wyznacza się drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, KDD oraz KDGP.
89) Ustala się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa - Kraków na przyległe do niej nieruchomości.
90) Wyznacza się trasy ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych, wskazanych 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 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 12,5m x 12,5 m.

§ 31.

1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnych działek budowlanych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca postojowe 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 pozostałych terenów i obiektów odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową.

2. Wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu.

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

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 budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
   b) usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, nauki, sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury;
   c) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;
   d) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
   e) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi;
   f) garaże i budynki gospodarcze.

§ 34.

1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:
   1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
   2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 900 m^2;
   3) maksymalny procent zabudowy – 40%;
   4) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - 30%;
   5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 35.

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

91) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 12,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych i 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
92) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20 ^{O} do 45^{O};
93) szerokość elewacji frontowej budynku: od 8 m do 15 m.

Rozdział 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

§ 36.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**.

§ 37.

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

94) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, w formie domów wolnostojących;

95) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;

b) usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, nauki, sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury;

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

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

e) garaże i budynki gospodarcze.

§ 38.

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

96) maksymalną intensywność zabudowy – 0,2;

97) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1600 m^2;

98) maksymalny procent zabudowy – 30%;

99) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - 20%;

100) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 39.

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

101) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości zabudowy - 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych i 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;

102) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20° do 45°;

103) szerokości elewacji frontowej budynku: od 8 m do 25 m.

Rozdział 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej.

§ 40.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**.

§ 41.

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

104) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych;

105) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;

b) usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, nauki, sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki,

kultury;

c) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;

d) zieleń parkowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

e) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi i garaże.

§ 42.

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

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

107) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 250 m^2, jednak do czasu skanalizowania terenu minimalną powierzchnię działki ustala się na 1000 m^2;

108) maksymalny procent zabudowy – 70%;

109) maksymalny procent zabudowy kubaturowej - 50%;

110) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 43.

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

111) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 6,0 m dla garaży;

112) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20 ^{O} do 45^{O}.

113) szerokość elewacji frontowej budynku nie określa się.

Rozdział 4. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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:

114) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe: handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,

115) przeznaczenie dopuszczalne:

116) usługi publiczne, usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,

117) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych;

118) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

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

120) garaże i inne budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 46.

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

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

122) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1000 m^2, dla zabudowy wolnostojącej i 500 m^2 dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,

123) maksymalny procent zabudowy – 70%,

124) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – 50%;

125) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacji akustycznej.

3. 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 (łącznie z poddaszem), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;

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

3) szerokości elewacji frontowej budynku - nie określa się.

Rozdział 5. Tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzysząca.

§ 48.

Wyznacza się tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**.

§ 49.

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

126) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą;

127) przeznaczenie dopuszczalne – adaptacja i rozbudowa istniejącej funkcji mieszkalnej pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

§ 50.

W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UST** ustala się:

128) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;

129) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1000 m^2;

130) maksymalny procent zabudowy – 90%;

131) maksymalny procent zabudowy kubaturowej – 70%;

132) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

133) obowiązek otoczenia działki inwestycyjnej zielenią wysoką.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 51.

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

134) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m;

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

136) geometria dachów - nie ustala się;

137) szerokości elewacji frontowej budynku - nie określa się.

Rozdział 6. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 52.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 53.

Tereny o symbolu **WS** przeznaczone są na wody powierzchniowe śródlądowe – do zachowania i ochrony.

§ 54.

Na terenach **WS** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także realizację przejść i przejazdów

Rozdział 7. Tereny dróg.

§ 55.

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających na terenie obowiązywania planu
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	1KDGP	Aleja Krakowska – droga krajowa	droga główna ruchu przyspieszonego	25 m w granicach planu
2.	2KDGP	Aleja Krakowska –droga krajowa	droga główna ruchu przyspieszonego	25 m w granicach planu
3.	3KDL	ul. Łączności	lokalna	6 m w granicach planu
4.	4KDL	ul. Polna	lokalna	6 m w granicach planu
5.	5KDL	projektowana	lokalna	12 m
6.	6KDL	ul. Wiejska	lokalna	12 m
7.	7KDL	ul. Jasna	lokalna	zmienna, od 6 do 12 m w granicach planu (zgodnie z

				rysunkiem planu)
8.	8KDL	ul. Podleśna	lokalna	zmienna, od 2 m do 6 m w granicach planu (zgodnie z rysunkiem planu)
9.	9KDL	ul. Wrzosowa	lokalna	6 m w granicach planu
10.	10KDL	ul. Wąska	lokalna	6 m w granicach planu
11.	11KDL	ul. Podleśna	lokalna	8 m w granicach planu
12.	12KDD	ul. Słowicza	dojazdowa	10 m
13.	13KDD	ul. Usługowa	dojazdowa	zmienna, od 3 do 5 m w granicach planu (zgodnie z rysunkiem planu)
14.	14KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
15.	15KDD	projektowany – po istniejącym śladzie	dojazdowa	12 m

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 56.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0,1 %.

§ 57.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 58.

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

§ 59.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska, zatwierdzony Uchwałą Nr 686/L/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 5 grudnia 2001 r.

§ 60.

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