DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 lipca 2015 r.

Poz. 5895

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-07-03 10:02:40

UCHWAŁA NR 73/VIII/2015
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 17 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie - część III.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199.), w związku z uchwałą Nr 258/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie oraz uchwałą Nr 358/XXVII/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 258/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie, oraz uchwały Nr 629/XLVII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 258/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie, stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonym uchwałą nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie - część III, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar, którego granica przebiega:

1) wzdłuż północnej granicy drogi (ul. Anyżkowa);

2) w liniach rozgraniczających drogi (ul. Waniliowa);

3) wzdłuż północnej granicy drogi (ul. Arakowej).

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala 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;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol przeznaczenia terenu określony oznaczeniem cyfrowym i literowym, przy czym:

a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym,

b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna;

5) wymiar (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Dziale I i Dziale II uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III uchwały.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, określoną na rysunku planu, której oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;

3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

5) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności przez emisję substancji lub energii;

6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której oś wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki, obiektów terenowych, od których te linie wyznaczono;

7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik obliczony jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki;

8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na gruncie rodzimym w powierzchni działki, określony procentowo;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu podłogi najniższej kondygnacji nadziemnej budynku (rzędna 0,00) do najwyżej położonej krawędzi dachu, punktu zbiegu połaci dachowych lub kalenicy;

10) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę lub formę przestrzenną, w szczególności: reklamową tablicę wolnostojącą i naścienną, gablotę reklamową, urządzenie reklamowe, banner, reklamę pneumatyczną, reklamę wielkoformatową eksponowaną na ścianach budynków i rusztowaniach, słup reklamowy, niosącą informację połączona z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, trwale lub czasowo usytuowaną na zewnątrz obiektów budowlanych, nie stanowiącą elementu gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);

11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz zasady i kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem MW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej - oznaczony symbolem MU;

3) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych - oznaczony symbolem UP;

4) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej - oznaczony symbolem KDL;

5) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD;

2. Na każdym terenie można realizować obiekty budowlane niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy na danym terenie, w szczególności: drogi wewnętrzne, parkingi, ścieżki rowerowe, urządzenia wodne i melioracji, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

§ 9. 1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Zabudowa na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, musi być sytuowana z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:

1) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.

4. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, budynków i wiat śmietnikowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §29.

§ 10. W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) wysokość ogrodzenia - nie więcej niż 1,6 metra od poziomu terenu;

2) realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny;

3) nakaz realizacji ogrodzenia jako ażurowego od wysokości minimum 0,6 m. powyżej poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiającej naturalny przepływ powietrza nie mniejszej niż 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;

4) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;

5) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych będących:

   a) murami oporowymi związanymi z kształtowaniem powierzchni terenów,

   b) niskimi murkami i osłonami o wysokości nie większej niż 1 metr od poziomu terenu, w tym zwłaszcza wydzieleniami miejsc parkingowych, śmietników, placów zabaw, chodników, placów wewnętrznych, terenów zieleni, obramowaniami zbiorników wodnych.

§ 11. W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

1) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących na terenach 1MW, 1MU.

2) na terenach 1MW, 1MU możliwość lokalizowania reklam na budynkach i ogrodzeniach, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie będzie większa niż 3 m2, a na jednym budynku lub ogrodzeniu zostanie umieszczona nie więcej niż 1 reklama;

3) zakaz lokalizowania reklam:

   a) na obiektach małej architektury,

   b) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni,

   c) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej;

4) ustalenia pkt od 1 do 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej.

§ 12. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących wysokości zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 13. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2 na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 2.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

a) tereny oznaczone symbolem MW, MU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

b) tereny oznaczone symbolem UP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem:

1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;

2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;

2. Zakazuje się lokalizowania funkcji usługowych uciążliwych dla środowiska.

§ 16. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:

1) ochronę walorów krajobrazowych;

2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

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

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. W celu ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) powierzchnię działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – nie mniej niż 2000 m2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 800 m2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 400 m2,

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 300 m2,

e) dla innych rodzajów zabudowy niż wymienione w lit. od a do b - nie mniej niż 800 m2.

2) szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – nie mniej niż 20 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i atrialnej – nie mniej niż 16 m,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 11 m,

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniej niż 7 m,

e) dla innych rodzajów zabudowy niż wymienione w lit. od a do b - nie mniej niż 15 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 700 do 1300.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 19. 1. Ustala się ochronę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach oznaczonych symbolami MW, MU i UP.

2. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

3. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, KDD.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg publicznych..

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

4. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 1KDD, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad zagospodarowania pasa drogowego.

5. Szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 10 metrów.

6. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

7. Dopuszcza się lokalizowanie zatok postojowych w granicach dróg wewnętrznych, jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczających jest nie mniejsza niż 14 m.

§ 21. W odniesieniu do miejsc parkingowych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach własnej nieruchomości lub w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, wg następujących wskaźników:
   a) dla usług, z wyjątkiem zabudowy usługowej lokalizowanej na terenie UP – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
   b) dla usług, w przypadku zabudowy usługowej lokalizowanej na terenie UP – według rzeczywistych potrzeb inwestora, ale nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
   d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
2) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze realizowanej zabudowy na całym obszarze objętym planem.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;

2) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3) Ustala się przekrój sieci wodociągowej nie mniej niż Ø32 mm.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MW, MU, UP 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;

3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicami własnej nieruchomości, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolem MU oraz dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem UP, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

6) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

2) obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;

3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

1) możliwość przyłączenia do sieci gazowej;

2) możliwość korzystania z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska oraz ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 28. Ustala się obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki, na której realizowany jest obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 8.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) lokale usługowe zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

c) zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych budynków będzie nie większa niż 20% powierzchni nieruchomości, na której są realizowane;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 2,5,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20%,

c) wysokość zabudowy:

- z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 18 m,

- gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 m,

d) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 400,

- układ połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;

3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z przepisami §21.

Rozdział 2.
Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

§ 32. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonego symbolem **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zabudowa usługowa wolnostojąca,

d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, pod warunkiem, że lokale usługowe będą miały powierzchnię użytkową nie większą niż 50% powierzchni użytkowej całego budynku,

e) zabudowa gospodarcza i garaże w tym garaże podziemne towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 2,5,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%,

c) wysokość zabudowy:

- z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 14 m,

- gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 m,

d) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 400,

- układ połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;

3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z przepisami §21.

Rozdział 3.
Tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej z zakresu usług publicznych.

§ 33. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych w szczególności z zakresu usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, kultury i administracji,

b) zabudowa usługowa, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych budynków będzie nie większa niż 40% powierzchni nieruchomości, na której są realizowane,

c) zabudowa gospodarcza i garaże w tym garaże podziemne, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych budynków będzie nie większa niż 20% powierzchni nieruchomości, na której są realizowane,

d) infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów i ujęć wody;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 2,5,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20%,

c) wysokość zabudowy:

- z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 18 m,

- gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 m,

d) geometria dachu, w tym:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 400,

- układ połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;

3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z przepisami §21.

Rozdział 4.
Tereny komunikacji.

§ 34. 1. Ustala się:

1) dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:

a) przeznaczenie terenu - droga publiczna,

b) klasa drogi - lokalna,

c) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;

2) dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 2KDL ustala się:

a) przeznaczenie terenu - droga publiczna,

b) klasa drogi - lokalna,

c) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;

3) dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

a) przeznaczenie terenu - droga publiczna,

b) klasa drogi - dojazdowa,

c) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą, w granicach planu zlokalizowana jest część pasa drogowego o szerokości od 5 do 8 metrów.

4) dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 2KDD ustala się:

a) przeznaczenie terenu - droga publiczna,

b) klasa drogi - dojazdowa,

c) ustala się północną i północno-wschodnią linię rozgraniczającą, w granicach planu zlokalizowane są fragmenty terenu utworzone przez narożne ścięcia linii rozgraniczających 5 m x 5 m.

2. Nakazuje się realizację dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 35. Traci moc uchwała Nr 345/XLII/2006 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 160, poz. 6268 z późn. zm.) w części objętej planem.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak