DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 lipca 2015 r.

Poz. 5894

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-07-03 10:02:06

UCHWAŁA NR 67/VII/2015
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 9 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Łazy i Wólka Kosowska obszar 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 199), w związku z uchwałą Nr 346/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 wsi Łazy i części wsi Wólka Kosowska, oraz uchwałą Nr 395/XXXI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 346/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 wsi Łazy i części wsi Wólka Kosowska, oraz uchwały Nr 50/V/2015 rady Gminy Lesznowola z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 346/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 wsi Łazy i części wsi Wólka Kosowska stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

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

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru części wsi Łazy i Wólka Kosowska obszar III w gminie Lesznowola.

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

§ 3. Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

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

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

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

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

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

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) **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;

3) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej;

4) **maksymalnym procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy, rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, do powierzchni działki budowlanej;

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

6) **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;

7) **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 drogi 1KDGP, 2 KDGP i linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

8) **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 drogi 1KDGP, 2 KDGP i linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;

10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy w Dziale III;

11) **reklamach i znakach informacyjno - plastycznych** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji, a także znaków drogowych;

12) **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;

13) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;

14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi, która nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych, ale ma charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 12;

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

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

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbol przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;

7) strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca stanowisko archeologiczne;

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej parku podworskiego;

9) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;

10) ścieżki rowerowe;

11) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;

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

1) granice administracyjne gminy Lesznowola;

2) budynki istniejące;

3) ponadlokalne sieci przesyłowe energetyczne 220 kV;

4) numer stanowiska archeologicznego;

5) droga serwisowa (KDs) w liniach rozgraniczających drogi KDGP;

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz ustalonych prawnie:

1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m;

3) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m.

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

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

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów terenowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania danego terenu.

§ 8. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

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

2) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

3) **MNi** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;

4) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług;

5) **M/Uz** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług z zielenią towarzyszącą;

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

7) **U** - tereny usług;

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

9) **ZPK** – tereny parku podworskiego;

10) **ZC** – tereny cmentarzy;

11) **LS** - tereny leśne;

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

13) **KP** – tereny ciągów pieszych;

14) **KDGP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

15) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;

16) **KDL** - tereny dróg lokalnych;

17) **KDD** - tereny dróg dojazdowych.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

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

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

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

4) 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;

5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UPST, U i U/M;

6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2;

7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach małej architektury i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;

8) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.

§ 10. 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;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 11. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 12. 1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na już istniejących działkach, nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni dla działek przeznaczonych pod nową zabudowę oraz poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że:

1) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, lub

2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, minimalną wielkość działki przeznaczonej pod nową zabudowę, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;

2) linie zabudowy, wg rysunku planu;

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

4) minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielonych w celu:

a) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

b) regulacji istniejących granic działek;

c) działek wydzielanych w celu powiększenia działek sąsiednich.

§ 14. Plan wskazuje strefę złożonych warunków gruntowo-wodnych, na terenie której ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

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

§ 15. 1. Na terenie objętym planem prawną ochroną objęte są obszary wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 16. 1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego oraz terenu parku podworskiego objętego ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą.

2. Dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej parku podworskiego ustala się:

1) obowiązek prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) rewaloryzację założenia parkowego;

3) zachowanie i konserwację formy architektonicznej i stylistycznej obiektu zabytkowego;

4) ochronę perspektywy widokowej dla obiektu zabytkowego.

§ 17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-65/1, AZP 60-65/21 poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z legendą.

§ 18. W zakresie ochrony terenów Ws:

1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od granic terenów: 1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws, 16Ws, a na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co najmniej 6 m od granic terenów 17Ws, 18Ws;

2) ustala się zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od terenów Ws;

3) dopuszcza się budowę placów utwardzonych, parkingów i przejazdów nad zakrytymi rurociągami melioracyjnymi;

§ 19. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

2) dopuszczenie usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach o symbolu UPST,U i 13 U/M;

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

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

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

6) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m;

7) zakaz realizacji ujęć wody w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;

8) 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 jednorodzinną", a tereny M/U, M/Uz i U/M do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową".

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

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

2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 24 pkt 3;

3) zakaz prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

4) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

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

§ 21. 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:

a) dla terenów MN – 900 m^2;

b) dla terenów MNe – 1500 m^2;

c) dla terenów MNi - 250 m^2, przy czym do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej minimalną powierzchnię działki ustala się na 900 m^2;

d) dla terenów M/U – 900 m^2;

e) dla terenów M/Uz – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2, a dla usług – 1500 m^2;

f) dla terenów U/M – 1000 m^2;

g) dla terenów U – 1000 m^2;

h) dla terenów UPST – 1000 m^2;

i) dla terenów ZPK – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 10 m;

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

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

§ 22. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się, że:

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

2) na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem LS dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, studni głębinowych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu ochrony środowiska.

3) zgodnie z przepisami odrębnymi zezwala się właścicielowi nieruchomości na korzystanie z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie.

§ 23. W zakresie zapotrzebowania w wodę:

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

2) dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania wodociągu gminnego, zaopatrzenie w wodę ze studni, przy czym odstępstwo to nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m.

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø32 mm.

§ 24. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 200mm i w systemie tłocznym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 40mm, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;

3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych;

4) dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od terenów Ws będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:

   a) na teren biologicznie czynny,

   b) do studni chłonnych,

   c) do zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych,

   d) do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;

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 i innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych położonych na terenie Ws, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; dopuszcza się również odprowadzenie tych wód po podczyszczeniu do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce budowlanej lub ich rozsączkowanie;

4) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i 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 minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej Ø 200mm;

7) ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych, związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika bezodpływowego na działce własnej.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,1%;

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

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;

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

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:

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

2) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;

3) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią;

3. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

4. Dopuszcza się docelowe okablowanie istniejących linii wysokiego napięcia.

§ 29. W zakresie usuwania odpadów:

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

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

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

§ 30. 1. 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.

2. Wyznacza się drogi publiczne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Ustala się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa - Kraków na terenach 1KDGP i 2KDGP na przyległe do niej nieruchomości; w tym celu ustala się konieczność budowy dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej Warszawa - Kraków.

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

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

§ 31. 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 12,5m.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości – co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100 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 2 miejsca postojowych na każde 100 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 innych usług i dla przemysłu - miejsca postojowe dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej tych budynków lub ich części, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną;
8) dla pozostałych terenów i obiektów – co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej.

2. Dla obiektu kościoła dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych razem z parkingami wzdłuż ulic publicznych i placów.

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

4. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych.

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

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

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

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

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

d) garaże i budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

3) zakaz zabudowy szeregowej.;

4) zakaz realizacji usług motoryzacyjnych, składów i magazynów materiałów budowlanych.

§ 35. 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, a dla działki o numerze ewidencyjnym 102/8 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 102/6 - 800 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy – 30%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

2. Dopuszcza się usługi bytowe wolnostojące na terenach o symbolu 4 MN i 19 MN.

3. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

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

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

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

Rozdział 2.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

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

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

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

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

d) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

3) zakaz realizacji usług motoryzacyjnych, składów i magazynów materiałów budowlanych.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,4;

2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1500 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy terenu – 25%;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

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

3. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

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

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

2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o}.

Rozdział 3.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej.

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

§ 42. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNi** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

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

d) garaże;

3) zakaz realizacji usług motoryzacyjnych, składów i magazynów materiałów budowlanych.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;

2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie mniej niż 250 m^2, jednak do czasu skanalizowania terenu minimalną powierzchnię działki ustala się na 900 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy – 50%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

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

3. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

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

1) maksymalna 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;

2) geometria dachów - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o}.

Rozdział 4.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.

§ 45. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych; a. usługi nieuciążliwe, w tym usługi: handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji,

oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury, a także inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi bytowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków produkcyjnych i warsztatów samochodowych;

b) garaże i budynki gospodarcze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej;

3) zakaz realizacji usług motoryzacyjnych, składów i magazynów materiałów budowlanych.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;

2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 900 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy – 45%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

2. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

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

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

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

Rozdział 5.
Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług z zielenią towarzyszącą.

§ 49. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/Uz**.

§ 50. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **M/Uz** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) garaże i budynki gospodarcze;

b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;

2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 800 m^2, a pod usługi – 1500 m^2;

3) maksymalny procent zabudowy – 30%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

2. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 12,0 m; przy czym dopuszcza się realizację budynku lub jego fragmentu, który może mieć wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla całego terenu, jednak nie przekraczającą 16 m i na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% całej powierzchni zabudowy na działce;

2) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6,0 m

3) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.

Rozdział 6.
Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) rzemiosło,

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) składy i magazyny;

b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

c) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingi i garaże;

d) usługi motoryzacyjne i transportu.

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;

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

3) maksymalny procent zabudowy – 50%;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

2. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

3. W przypadku realizacji usług motoryzacyjnych i transportu ustala się obowiązek otoczenia działki budowlanej zielenią wysoką.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) nie więcej niż 12,0 m dla budynków mieszkalnych, magazynowych i usługowych, oraz 6,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;

b) na terenie 4U/M na działce o numerze ewidencyjnym 312 dopuszcza się realizację budynku lub części budynku, który może mieć wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla całego terenu, jednak nie przekraczającą 14,0 m i na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% całej działki budowlanej.

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

Rozdział 7.
Tereny usług.

§ 57. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.**

§ 58. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, opieki społecznej, kultury, zdrowia, nauki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) składy, magazyny;

b) warsztaty samochodowe, inne usługi transportowe i motoryzacyjne;

c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

d) zachowanie i rozbudowa i przebudowa istniejącej funkcji mieszkaniowej.

§ 59. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;

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

3) maksymalny procent zabudowy – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

2. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacji akustycznej.

3. Linie zabudowy wskazuje rysunek planu.

4. W przypadku realizacji składów, magazynów, usług transportowych i motoryzacyjnych ustala się obowiązek otoczenia działki budowlanej zielenią wysoką.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m, a dla budynków przeznaczonych dla wysokiego składowania – 14,0 m;

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

Rozdział 8.
Tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (motoryzacyjnych i transportu) i obsługi rolnictwa;

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

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

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;

2) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – nie ustala się;

3) maksymalny procent zabudowy – 70%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

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

1) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;

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

3) geometria dachów - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^o.

Rozdział 9.
Tereny parku podworskiego.

§ 65. Wyznacza się tereny parku podworskiego, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPK**.

§ 66. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **ZPK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących;

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

3) zakaz zabudowy na terenie 2ZPK.

§ 67. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZPK** ustala się:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartymi w § 16;

2) maksymalną intensywność zabudowy – 0,2;

3) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1500 m^2;

4) maksymalny procent zabudowy – 20%;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 68. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZPK** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, przy czym dopuszcza się realizację budynku lub jego fragmentu, który może mieć wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla całego terenu, jednak nie przekraczającą 25 m i na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% całej powierzchni zabudowy na działce;

2) geometra dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^o z zastrzeżeniem ustaleń §16.

Rozdział 10.
Tereny cmentarzy.

§ 69. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.

§ 70. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa.

§ 71. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu oznaczonych symbolem **ZC** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

Rozdział 11.
Tereny lasów.

§ 72. Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, tj. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.

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

Rozdział 12.
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

§ 75. Tereny o symbolu **Ws** przeznaczone są na kanały i rowy melioracyjne.

§ 76. 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 13.
Tereny ciągów pieszych.

§ 77. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.

§ 78. 1. Tereny o symbolu **KP** przeznaczone są na piesze ciągi o funkcji rekreacji i komunikacji pieszej.

2. Dopuszcza się przejazdy przez tereny **KP**, związane z obsługą przylegających do nich działek budowanych.

3. Na terenach **KP** obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 14.
Tereny dróg.

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających na obszarze objętym planem
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	1KDGP	Aleja Krakowska – istniejąca droga krajowa	droga główna ruchu przyspieszonego	zmienna zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KDGP	Aleja Krakowska – istniejąca droga krajowa	droga główna ruchu przyspieszonego	zmienna 24 - 50 m (zgodnie z rysunkiem planu)
3.	3KDZ	ul. Gruntowa - istniejąca	zbiorcza	10 m
4.	4KDZ	ul. Gruntowa - istniejąca	zbiorcza	10 m
5.	5KDZ	ul. Przyszłości - istniejąca	zbiorcza	10 m
6.	6KDZ	ul. Łączności - istniejąca	zbiorcza	zmienna 13,5 - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu)
7.	7KDZ	ul. Łączności - istniejąca	zbiorcza	15 m
8.	8KDZ	ul. Łączności - istniejąca	zbiorcza	zmienna, 15-20 m (zgodnie z rysunkiem planu)
9.	9KDZ	ul. ks. Słojewskiego - istniejąca	zbiorcza	zmienna 2,5 – 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu
10.	10KDL	ul. Łączności - istniejąca	zbiorcza	zmienna 9,5 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu
11.	11KDL	ul. Jasna - istniejąca	lokalna	6 m (zgodnie z rysunkiem planu)
12.	12KDL	ul. Wrzosowa - istniejąca	lokalna	6 m (zgodnie z rysunkiem planu)
13.	13KDL	ul. Wiejska - istniejąca	lokalna	zmienna 9 - 10,5 m (zgodnie z rysunkiem planu)
14.	14KDL	ul. Wiejska - istniejąca	lokalna	zmienna 9 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu)
15.	15KDL	ul. Wąska - istniejąca	lokalna	zmienna 3,5 - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu)
16.	16KDL	ul. Spokojna - istniejąca	lokalna	zmienna 8 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu)
17.	17KDL	ul. Perłowa - istniejąca	lokalna	12 m
18.	18KDL	ul. Kwiatowa - istniejąca	lokalna	12 m
19.	19KDL	ul. Polna - istniejąca	lokalna	zmienna 4 - 9 m (zgodnie z rysunkiem planu)
20.	20KDL	projektowana	lokalna	zmienna 5 - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu)
21.	21KDL	ul. Wiejska	lokalna	6 m (zgodnie z rysunkiem planu)
22.	22KDD	ul. Podleśna - istniejąca	dojazdowa	zmienna 4 - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu)
23.	23KDD	ul. Usługowa - istniejąca	dojazdowa	5 m
24.	24KDD	istniejąca – bez nazwy	dojazdowa	8 m (zgodnie z rysunkiem planu)

25.	25KDD	istniejąca – bez nazwy	dojazdowa	8 m (zgodnie z rysunkiem planu)
26.	26KDD	projektowana (na części po istniejącym śladzie drogi) na części istniejąca ul. Konwaliowa	dojazdowa	zmienna 10 – 17,5 m (zgodnie z rysunkiem planu)
27.	27KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
28.	28KDD	po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	6 m (zgodnie z rysunkiem planu)
29.	29KDD	projektowana	dojazdowa	12 m
30.	30KDD	projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
31.	31KDD	projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
32.	32KDD	projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	10 m
33.	33KDD	ul. Cicha - istniejąca	dojazdowa	zmienna 9 - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu)
34.	34KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
35.	35KDD	na części istniejąca ul. Zacisze pozostała część istniejąca ul. Boczna	dojazdowa	zmienna 10 - 12 m(zgodnie z rysunkiem planu)
36.	36KDD	projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	12 m
37.	37KDD	projektowana	dojazdowa	10 m
38.	38KDW	istniejący – bez nazwy	wewnętrzna	6 m
39.	39KDW	istniejący – bez nazwy	wewnętrzna	6 m
40.	40KDW	Projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	wewnętrzna	9 m
41.	41KDD	projektowana na części po istniejącym wydzieleniu	dojazdowa	12m

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 80. 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%.

§ 81. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 82. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łazy i części wsi Wólka Kosowska, zatwierdzony Uchwałą Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19 maja 2000 r. (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr. 79 poz. 809).

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak