DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2016 r.

Poz. 3696

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2016-04-18 13:26:05

UCHWAŁA NR 212/XVI/2016
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 24 lutego 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 113/XI/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Lesznowola, Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 482/XXXVIII/2014 z dnia 24 stycznia 2014r., Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Lesznowola i części obrębu Lesznowola zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

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

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 113/XI/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Lesznowola, Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 3. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;

6) przeznaczenie terenu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

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

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

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linie, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;

5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnienie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym

o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

6) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności: baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

7) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;

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

10) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;

11) **usługach** - należy przez to rozumieć teren, samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;

12) **wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 30 pracowników, w wyniku której powstają nowe wyroby, w tym również sprzedaż wyrobów własnej produkcji,

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1 W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy usługowo mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;

3) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

4) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;

5) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

6) teren komunikacji - droga klasy ekspresowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;

7) teren komunikacji - droga klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

8) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

9) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

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

1) 10 m od drogi oznaczonej symbolem KDS;

2) 7 m od drogi oznaczonej symbolem KDG;

3) 5 m od drogi oznaczonej symbolem KDL;

4) 4 m od dróg oznaczonych symbolem KDD;

5) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 12 oraz obiektów, o których mowa w § 22 ust. 3.

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

1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

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

§ 8. Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo realizowanych dróg wewnętrznych:

a) 6 m do 6 działek,

b) 8 m powyżej 6 działek;

2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych - 12,5 m x 12,5 m.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZU i WS;

2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN - 4 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami UM, U - 8 m^2;

3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywania ekranów plazmowych, LCD lub LED oraz wyświetlania ruchomych obrazów;

4) ustalenia zawarte w pkt. 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

2. Zasady lokalizowania ogrodzeń, bram, furtek:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8 m od poziomu terenu;

2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych od wysokości minimum 0,6 m powyżej poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiającej naturalny przepływ powietrza minimum 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;

3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

4) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

5) nakazuje się wycofanie ogrodzeń o minimum 6 m od terenów oznaczonych symbolem WS na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na pozostałych terenach 4 m;

6) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki;

3. Dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie pod warunkiem, że:

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,

c) powstały niezależnie od ustaleń planu.

4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się:

1) zachowanie i utrzymanie rowów melioracyjnych oraz stawów położonych na terenach oznaczonych symbolem WS;

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

3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych

na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury;

2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze planu z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego;

3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji

i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dla terenów oznaczonych symbolami UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

3) dla terenu oznaczonego symbolem ZU - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:

1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;

2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;

4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 26**.**

6. Część terenu zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP-60-66/58) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych oznaczeniem na rysunku planu;

2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 13. 1. W celu ustalenia szczegółowych 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MN, UM, U:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60^o do 120^o;

2) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,
- na terenie 3 MN usługi: sportu, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji, turystyki, gastronomii,
- usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- tereny zieleni urządzonej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0m,

f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,

g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,

i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

j) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu mansardowego na działce o nr ewid 291/13 w Lesznowoli o nachyleniu górnej części dachu (powyżej linii przełamania) 27^{o} i nachyleniu dolnej części dachu (poniżej linii przełamania) 66^{o};

5) na terenie 3 MN nakazuje się zalesienie minimum 20% powierzchni działki;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

- dla usług w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

- rzemiosło,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- składy, magazyny,

- budynki zbiorowego zamieszkania,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz składów budowlanych;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m,

f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,

g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,

i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

j) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
- dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych, rzemiosła, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem literowym **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- składy, magazyny,
- rzemiosło, wytwórczość,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,
- na działce o nr ewid. 38/2 w Kolonii Lesznowola - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na działce o nr ewid. 38/2 w Kolonii Lesznowola;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 65%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%, na działce o nr ewid 38/1 w Kolonii Lesznowola 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy wolnostojącej gospodarczej i garażowej - 14,0m,

f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,

g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,

i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

j) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º,

k) składowanie i produkcja mogą odbywać się wyłącznie w obiektach kubaturowych, przy czym dopuszcza się możliwość składowania materiałów pod wiatami;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych oraz rzemiosła, wytwórczości - minimum 2,5miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 17. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1 ZU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń urządzona,

- urządzenia i obiekty małej architektury,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- place zabaw dla dzieci,

- ścieżki piesze i rowerowe,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%;

e) maksymalna wysokość zabudowy - 0 m,

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 18. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **2 ZU, 3 ZU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- zieleń urządzona,

- istniejące tereny leśne;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100%;

e) maksymalna wysokość zabudowy - 0 m,

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem literowym **WS** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- mosty,

- kładki,

- przejścia i przejazdy;

2) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych, znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem WS, z wyłączeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;

3) dopuszcza się poszerzenie i pogłębienie istniejących rowów melioracyjnych;

4) nakazuje się ochronę istniejących stawów, znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem WS, przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawów.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDS, KDG, KDL, KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

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

§ 21. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDS	„S” – droga ekspresowa	krajowa	w granicach planu występuje niewielki fragment o szerokości od 0 m do 11,5 m
1KDG	„G” – droga główna	wojewódzka	25 m przy czym w granicach planu od 12,5 m do 14,2 m
1KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m
1KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu 5 m
2KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 5 m do 6 m
3KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
4KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 2,3 m do 6,6 m
5KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
6KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m

2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDG, KDL, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDS, 1KDG, 1KDL, 1 KDD, 2KDD, 4KDD, 6KDD.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

4. Zakazuje się lokalizowania sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach oznaczonym symbolami 2 ZU, 3 ZU.

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

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę ze studni własnej;

3) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

4) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej 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 z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem podłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej;

3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

5) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach WS oraz rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

7) 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;

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

9) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40mm.

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

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

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

3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

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

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz ekogroszku.

3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną,

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

§ 27. Nakazuje się zapewnienie 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.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 29. Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Lesznowola i części obrębu Lesznowola przyjęty uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola i Kolonia Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 3718 z dnia 26.04.2012 r.).

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

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Maria Korlak