UCHWAŁA NR 515/XXXVI/2017

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 25 października 2017 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr 116/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 Mysiadło zmienioną uchwałą Nr 514/XXXVI/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 października 2017 roku zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 116/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło, 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. ze zmianami, 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 Mysiadło 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, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 116/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 Mysiadło zmieniona uchwałą Nr 514/XXXVI/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 października 2017 roku zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 116/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło

§ 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 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;
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
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 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
5) przeznaczenie terenów.

3. 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 rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, 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) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
11) **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 mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
4) teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
5) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
6) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
7) 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 linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ;
2) 5 m i 2,5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
3) 3 m i 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD - 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, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 20 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 nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi - 6 m;
2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

§ 9.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:
1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce:
   a) na terenie oznaczonym symbolem literowym MN - 4 m^2,
   b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW, MU, UO - 8 m^2;
2) 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;
3) ustalenia zawarte w pkt. 1-2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

2. Zasady lokalizowania ogrodzeń, bram, furtek:
1) dopuszcza się 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) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
4) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:
1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
2) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz 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 technicznej;
2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MW, MU 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: 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 i roztopowej 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 terenu oznaczonego symbolem literowym MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UO - jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 24**.**

5. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (poza strefą Z1 i Z2), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11.

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.

§ 12.

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:
   a) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;

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

§ 13.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem literowym **MN** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne,
      - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - zieleń urządzona,
      - obiekty małej architektury,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
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 budowlanej - 40%,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,
      - dla obiektów małej architektury - 3,0 m,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
   f) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15º do 45º;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 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 budowlanej według następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - 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.

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MW** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- obiekty małej architektury,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) 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 budowlanej - 40%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,
- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 15,0 m,
f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m^2;
5) 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;
6) minimalna liczba miejsc parkingowych:
a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - 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 terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem numerowym **MU** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi publiczne,
- usługi oświaty i sportu, rekreacji,
- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- obiekty małej architektury,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) zakazuje się lokalizacji:
a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m^2,
c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
d) 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 - 0,7,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,
- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 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 budowlanej według następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz usług oświaty, sportu, rekreacji - 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.

§ 16.

Dla terenów usług oświaty oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **1 UO, 2 UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - usługi oświaty,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne,
      - obiekty sportu i rekreacji oraz centrum szkoleniowo - konferencyjne,
      - obiekty kultury i administracji,
      - usługi handlu i gastronomii związanych z obsługą szkoły, obiektu sportowego, obiektu kultury i administracji np. sklepik szkolny, księgarnia przyszkolna itp.,
      - zieleń urządzona,
      - obiekty małej architektury,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
      - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 2,5,
   b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 UO, z wyjątkiem obiektów małej architektury - 20,0 m,
      - na terenie o symbolu numerowym i literowym 2 UO, z wyjątkiem obiektów małej architektury - 25,0 m,
      - dla obiektów małej architektury - 3,0 m,
   f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie określa się;
4) minimalna liczba miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

§ 17.

Dla terenu usług oświaty oznaczonego symbolem numerowym i literowym **3 UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - usługi oświaty,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne,
      - usługi handlu i gastronomii związanych z obsługą szkoły np. sklepik szkolny, księgarnia itp.,
      - zieleń urządzona,
      - obiekty małej architektury,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
2) 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 budowlanej - 35%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,
- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 14,0 m,
f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie określa się;
4) minimalna liczba miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 18.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDZ, 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.

§ 19.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	„Z" – droga zbiorcza	gminna	25,0 m przy czym w granicach planu 12,5 m
1KDL	„L" – droga lokalna	gminna	12,0 m przy czym w granicach planu od 8,0 m do 8,3 m
2KDL	„L" – droga lokalna	gminna	od 15,0 m do 20,0 m
1KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	10,0 m przy czym w granicach planu od 2,0 m do 4,3 m
2KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	od 8,0 m do 17,8 m
3KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	9,0 m przy czym w granicach planu 7,0 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, 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 tereny komunikacyjne oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD.
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

§ 20.

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.

§ 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
2) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø32 mm.

§ 22.

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 uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych 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 odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
6) 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
8) 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;
9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40mm.

§ 23.

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 przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

§ 24.

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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
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.

§ 25.

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

§ 26.

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

§ 27.

Na terenie objętym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło przyjęte:

1) uchwałą Nr 31/V/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 112 poz. 2904 z dnia 18.06.2007 r.);
2) uchwałą Nr 126/XX/1999 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Mysiadło i Nowa Iwiczna (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 112 poz. 2698 z dnia 23.12.1999 r.);
3) uchwałą Nr 277/XXXVI/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 14 poz. 528 z dnia 24.01.2006 r.).

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 29.

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

WCHODZI W ŻYCIE OD 11.01.2018 r.

Warszawa, 20 listopada 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.318.2017.JF

Rada Gminy Lesznowola
ul. Gminna 60
05 – 506 Lesznowola

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 515/XXXVI/2017 Rady Gminy Lesznowola z 25 października 2017 r. *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło"*, w zakresie ustaleń:

- § 10 ust. 3 pkt 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) jednorodzinnej (...)"*;
- § 10 ust. 3 pkt 3 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (...)"*.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 października 2017 r. Rada Gminy Lesznowola podjęła uchwałę Nr 515/XXXVI/2017 *„w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło"*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.