DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2019 r.

Poz. 5724

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2019-04-26 15:02:47

UCHWAŁA NR 78/VI/2019
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 19 marca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 328/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, zmienioną uchwałą Nr 508/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr 328/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra, 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 Wilcza Góra, 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 328/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra zmienioną uchwałą Nr 508/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr 328/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra.

§ 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;

4) wymogom wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;

5) przeznaczenie terenów.

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

1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.

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 określony w planie 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) **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;

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

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

8) **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.

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 usług sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

3) teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

4) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku na rysunku planu symbolem **WS;**

5) 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) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowymi KDD;

2) 12 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem literowym ZL;

3) 20 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem literowym WS;

4) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;

5) pozostałe nieprzekraczalne 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, altan śmietnikowych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 19 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:

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 wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zasady lokalizowania bram, furtek:

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

2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

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

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. Ustala się, że miejscami publicznymi są tereny komunikacji oznaczone symbolem literowymi KDD.

5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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 zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: 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 całym obszarze opracowania z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: 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 symbolem literowym MN - jak pod zabudowę mieszkaniową,

2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym US - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:

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. Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 15 metrów od osi gazociągu, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Cały teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 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 dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem literowym US:

a) minimalna powierzchnia działki - 1800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

3) 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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- 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 bliźniaczej i szeregowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego na jednej działce budowlanej,

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 - 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,

f) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 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 do parkowania:

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

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania,

§ 14. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym **US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, kultury, zdrowia,

- usługi hotelowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym zabudowy mieszkaniowej;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,

g) geometria dachu – dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1800 m^2;

5) ustalenia pkt 4 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 do parkowania:

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

- dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

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

1) Przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

2) nakazuje się utrzymanie stawu w istniejącym przebiegu;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania istniejącego stawu;

4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejącego stawu.

§ 16. Dla terenu lasu oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- las;

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 odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 100%;

3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolem literowym **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.

§ 18. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
2 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
3 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
4 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 3,0 m do 4,0 m
5 KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 1,6 m do 5,9 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolem literowym KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, 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 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD.

4. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowanie terenu, kształtowanie nawierzchni ulic i chodników umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

5. 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

§ 19. 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 urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem literowym ZL.

§ 20. 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.

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

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarne, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

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 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. 7;

7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (zlokalizowanymi poza obszarem planu) 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 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 Ø40 mm.

§ 22. 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 w formie paneli fotowoltaicznych.

§ 23. 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.

§ 24. 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

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

§ 26. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra przyjęty uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Władysławów i Wilcza Góra w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7577 z dn. 07.11.2002 r.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bożenna Maria Korlak