DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2019 r.

Poz. 10011

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2019-08-22 09:49:53

UCHWAŁA NR 139/XIII/2019
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 9 sierpnia 2019 r.

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

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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie, oraz uchwałą Nr 123/XII/2019 z dnia 11 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 279/XXI/2016 z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie, 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:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie, 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 graficzny 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 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie, oraz uchwałą Nr 123/XII/2019 z dnia 11 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 279/XXI/2016 z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie,

§ 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) 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) szczególnych 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 planu miejscowego.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) 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;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) strefa lokalizacji dominanty przestrzennej;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-3 oraz 5-7 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 przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym musi być większa niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia musi być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6) **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;

7) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniający się wysokością na obszarze objętym planem miejscowym;

8) **strefie lokalizacji dominanty przestrzennej** - należy przez to rozumieć fragment terenu na którym dopuszczono możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej.

2. Dla pojęć niezdefiniowanych 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 wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U;

3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW;

4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;

5) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;

6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

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

1) dla terenu 1MW w odległości 5 m od terenu 2KDW, 3KDW, 5KDW oraz w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem;

2) dla terenu 1MW/U w odległości 2 m od terenu 3KDW, w odległości 5 m od terenu 1KDL, 1KDW oraz

w odległości 6 metrów granicy obszaru objętego planem;

3) dla terenu 2MW/U w odległości 2 m od terenu 3KDW oraz w odległości 5 m od granicy terenu 1KDL, 1KDW, 2KDW, 5KDW;

4) dla terenu 1U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW i 4KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ, 1KDL, 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 2U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW, 4KDW, 6KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ;

6) dla terenu 3U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW, 6KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ;

7) dla terenu 4U/MW w odległości 2 m od terenu 3KDW oraz w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem.

§ 8. Poza drogami oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się drogi wewnętrzne, przy czym jeśli pod drogi wewnętrzne będą wydzielane działki to ich szerokość nie może być mniejsza niż 6 metrów.

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

1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady lokalizowania bram, furtek:

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

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

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, oraz budynków i terenów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych.

§ 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;

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 sieci i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów oraz 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 - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW - jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW/U i U/MW - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Na całym obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 11. Plan ustala 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 o przeznaczeniu i parametrach dopuszczonych w planie.

§ 12. 1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa 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 literowymi MW, MW/U i U/MW:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60^o i nie większy niż 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.

§ 13. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w obszarze planu w otoczeniu portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, które podlegają ochronie przed uszkodzeniami, nie mogą być zakłócane oraz nie mogą być negatywnie zmieniane przez źródła promieniowania lub obecność stałych bądź ruchomych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;

4) dopuszcza się lokalizacje piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;

5) zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,

e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45^0;

6) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m^2, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m^2, przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w tym hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie takie jak: domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, internaty i bursy szkolne oraz domy studenckie; wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych,

b) składów;

3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;

4) dopuszcza się lokalizacje piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;

5) zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenów 1MW/U nie mniejszy niż 40%, dla terenu 2MW/U nie mniejszy niż 30%,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1MW/U nie większa niż 50%, dla terenu 2MW/U nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,4,

d) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,

e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45^0;

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 – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m^2, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m^2, przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, dla biur i administracji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, dla gastronomi – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, dla usług handlu – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, dla hoteli, budynków zakwaterowania turystycznego oraz zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych, dla usług oświaty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy, dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy w zakładzie pracy lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej,

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

c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym hotele, usługi oświaty, usługi z zakresu opieki nad dziećmi i działalności opiekuńczo-wychowawczej, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji i budynki zakwaterowania turystycznego, laboratoria, biblioteki, produkcja urządzeń i aparatury laboratoryjnej, budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie takie jak: domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, internaty i bursy szkolne oraz domy studenckie,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych,

b) składów;

3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;

4) dopuszcza się lokalizacje piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;

5) zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1U/MW nie mniejszy niż 15%, dla terenów 2U/MW, 3U/MW nie mniejszy niż 10%, dla terenu 4U/MW nie mniejszy niż 40%,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1U/MW nie większa niż 70%, dla terenów 2U/MW, 3U/MW nie większa niż 80%, dla terenu 4U/MW nie mniejszy niż 50%,

c) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,8,

d) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. e nie większa niż 16 m,

e) wysokość dominanty przestrzennej nie większa niż 20 m,

f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45^0;

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 – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m^2, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m^2, przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, dla biur i administracji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, dla gastronomi – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, dla usług handlu – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, dla hoteli, budynków zakwaterowania turystycznego oraz zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych, dla usług oświaty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy, dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy w zakładzie pracy lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej,

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

c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 5.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDZ, KDL, KDW oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 1KDZ o szerokości 18 m.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 1KDL o szerokości zmiennej od 17,9 m do 40 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

1) teren 1KDW o szerokości zmiennej od 16,2 m do 26,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren 2KDW o szerokości zmiennej od 16,1 m do 25,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren 3KDW o szerokości zmiennej od 16 m do 16,2 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) teren 4KDW o szerokości zmiennej od 16,1 m do 25,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;

5) teren 5KDW o szerokości 16,1 m;

6) teren 6KDW o szerokości o szerokości zmiennej od 16,2 m do 26 m – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDW lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Dodatkowo na terenach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizacje:

1) niekubaturowych łączników nadziemnych między budynkami realizowanymi na terenach sąsiednich,

2) wjazdów i wyjazdów do parkingów podziemnych,

3) podziemnych budynków lub ich części o intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 1, o funkcji technicznej, gospodarczej i dojazdowej do garaży podziemnych budynków realizowanych na terenach sąsiednich.

6. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDL oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

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

8. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń wzdłuż dróg KDZ, KDL oraz KDW.

Rozdział 6.
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.

§ 20. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

1) nakaz projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż Ø32 mm.

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

1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną i deszczową;

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

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

4) 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 nie mniejszym niż 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego (zlokalizowanego poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;

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 przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie mniejszy niż Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej nie mniejszy niż Ø40 mm.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW za wyjątkiem urządzeń, które wykorzystują energię wiatru.

§ 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 zawartości siarki palnej nie większej niż 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 przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż Ø32 mm.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy.

§ 25. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
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 traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie przyjęty uchwałą Nr 345/XLII/2006 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Bożenna Maria Korlak