UCHWAŁA NR 305/XXVIII/2020

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Nowa Wola i Zgorzała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 239/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Nowa Wola i Zgorzała, zatwierdzonego uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r. zmienioną uchwałą Nr 304/XXVIII/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2020 r. zmieniającą uchwałę Nr 239/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Nowa Wola i Zgorzała, zatwierdzonego uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. 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 obrębów: Nowa Wola i Zgorzała, 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 239/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Nowa Wola i Zgorzała zmienioną uchwałą Nr 304/XXVIII/2020 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 września 2020 r. zmieniającą uchwałę Nr 239/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla

części obrębów Nowa Wola i Zgorzała, zatwierdzonego uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) wymagań 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) Granica Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

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:

5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
7) **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;
8) **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;
9) **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;
10) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
11) **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;
12) **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 mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MU**;
2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UM**;
3) tereny zieleni urządzonej – oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym **ZU**;
4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
5) teren komunikacji - droga klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
6) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **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) 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 3 KDL;
2) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDL, 2 KDL, 4 KDL;
3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
4) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym WS.

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

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 19 ust. 3.

§ 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, 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;
3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 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. 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.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się, że miejscami publicznymi są:
   1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDL, KDD;
   2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem literowym ZU;
   3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.

5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów: komunikacji, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych 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 oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne;
   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) właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację;
   4) 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
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 i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolami literowymi UM i MU - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (cały obszar planu):

1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 23**.**

6. Część terenów zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

13) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
14) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 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 MU i UM:
   a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;

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

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
      - zabudowa usługowa,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
      - 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 i bliźniaczej,
   b) na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
   c) składów w tym składów budowlanych,
   d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
   e) wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
   b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
   f) geometria dachu:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;
6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:
   a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
   b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
   c) powiększenia działek sąsiednich,
   d) 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 na 1 lokal mieszkalny,
      - dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 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 usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **UM** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa usługowa,
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
      - rzemiosło,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne,
      - składy, magazyny,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
      - 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 i bliźniaczej,
   b) na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
   c) składów budowlanych,
   d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw;
4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,35,
   b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
   f) geometria dachu:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º,
      - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 5°.
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;
6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:
   a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
c) powiększenia działek sąsiednich,
d) 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 na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,

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

§ 15.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem literowym **ZU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- zieleń urządzona,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%,
d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

§ 16.

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

1) Przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- wody powierzchniowe śródlądowe (rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych),
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- mosty,
- kładki,
- przejścia i przejazdy;

2) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego w istniejącym przebiegu;
3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowu melioracyjnego z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;
4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejącego rowu melioracyjnego.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17.

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

§ 18.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDL	„L" – droga lokalna	gminna	od 12 m do 33,1 m
2 KDL	„L" – droga lokalna	gminna	zmienna przy czym w granicach planu od 12 m do 19 m
3 KDL	„L" – droga lokalna	gminna	od 15 m do 20 m
4 KDL	„L" – droga lokalna	gminna	12 m
1 KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	11 m
2 KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	od 1 m do10 m z miejscem na rondo z drogą 3 KDL
3 KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	10 m z miejscem na rondo z drogą 3 KDL
4 KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	10 m
5 KDD	„D" – droga dojazdowa	gminna	10 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolem literowym KDL, KDD, lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolem numerowym i literowym 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowania terenu, kształtowania nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (w szczególności chodników i przejść przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb dla osób ze szczególnymi potrzebami, w

tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodne z przepisami odrębnymi.

6. W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodne z przepisami odrębnymi.
7. 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 z zastrzeżeniem § 13 pkt 3 lit. e, 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:

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 Ø110 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 sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, 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 do zbiorników retencyjnych, 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;
7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach o symbolu literowym WS oraz 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 ciśnieniowej 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 przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się korzystanie 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 część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, przyjęty uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 6134 z dnia 07.11.2011 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.