UCHWAŁA NR 360/XXXI/2020

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 22 grudnia 2020 roku

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

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 ze zm.), 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 601/XLII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo (rejon ulicy Sadowej), 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 Stachowo, 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;
5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 601/XLII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo (rejon ulicy Sadowej).

§ 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. 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) **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 literowym **MN**;
2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MU**;
3) teren rolny – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **R**;
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
5) teren komunikacji - droga klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowymi KDL;
- 7 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem literowymi WS;
- 5 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym R;
- na terenach o symbolach numerowych i literowych 1 R i 2 R – 5 m od linii rozgraniczających terenów o symbolach numerowych i literowych 1 MN i 1 MU (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 oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 3.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8.

Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:
1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, 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 wewnętrznych 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 w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 jest teren komunikacji oznaczony symbolem literowym KDL oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem literowym WS.

5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji oraz terenów 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) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Właścicielom terenu o symbolu literowym WS, na którym znajduje się rów melioracyjny ich bieżącą konserwacje.

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 R inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem zlokalizowanej poza terenem o symbolu literowym R: 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. Dopuszcza się na terenie o symbolu literowym R lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu sieci i infrastruktury do obsługi zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:
1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - jak pod zabudowę mieszkaniową;
2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU, R - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 11.

Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 13.

1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowym MN i MU:
   a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 15 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

§ 14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury,
      - 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 bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
   b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
   c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
   d) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,
   e) wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
   b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
   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 i 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 2 miejsca do parkowania,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 15.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem literowym **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
      - zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:
- 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 bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
c) stacji paliw,
d) składów, w tym składów budowlanych,
e) wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25 %,
d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 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,
- dla 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 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.

§ 16.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem literowym **R** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- grunty rolne,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- zabudowa zagrodowa (na działkach o powierzchni większej niż 1 ha)
- zieleń urządzona, wiaty, altany, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi zabudowy zagrodowej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej;
2) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne;
3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania według następujących wskaźników:
- dla budynków mieszkalnych - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

§ 17.

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem literowym **WS** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- rów melioracyjny stanowiący 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

§ 18.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako teren komunikacji oznaczony symbolem literowym **KDL** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 19.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
KDL	„L” - lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 3,5 m d 3,6 m - zgodnie z rysunkiem planu

2. Dopuszcza się na terenie komunikacji oznaczonym symbolem literowymi KDL lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren komunikacji oznaczony symbolem literowym 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 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

§ 20.

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu z zastrzeżeniem § 14 pkt 3 lit. e oraz § 15 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.

§ 21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
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.

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:
1) ustala się odprowadzenie ścieków 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 7;
7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych 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.

§ 23.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:
1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
2) nakazuje się przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych;

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:
1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;

3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

§ 25.

Nakazuje się zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

DZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 26.

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

§ 27.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo i części obrębu Kosów przyjęty uchwałą Nr 561/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stachowo i części obrębu Kosów (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9732 z dn. 17.10.2014 r.).

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 29.

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