

## **UCHWAŁA NR 503/XXXV/2017**

### **RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia 27 września 2017 roku**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 114/XI/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, Podolszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001 r., zmienioną uchwałą Nr 502/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 114/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, Podolszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001r., 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 uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu**

##### **§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn zwany dalej planem, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, 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 114/XI/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, Podolszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001 r. zmienioną uchwałą Nr 502/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 114/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice, Podolszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 września 2001r.

##### **§ 2.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 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 wysokości 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 ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Treść niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym określa ustalenia planu.

### § 3.

1. Załącznik graficzny nr 1 określa 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 5) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
  - 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i III oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2 Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
  - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
  - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
  - 5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnienie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
  - 6) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności: baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 7) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
  - 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć

zamierzenie budowlane lub inną ingerencją w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
  - 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane między innymi całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

#### **§ 6.**

- 1 W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
  - 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;
  - 4) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 5) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 6) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji - oczyszczalnia ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
  - 7) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;
  - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 9) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 10) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 11) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

#### **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
- 1) 8 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
  - 2) 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDL;
  - 3) 4 m i 2 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDD - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) 15 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300;
  - 5) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 12 oraz obiektów, o których mowa w § 24 ust. 3.
4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
- 1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 8.**

Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:

- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi:
  - a) 6 m do 6 działek,
  - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

#### **§ 9.**

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZU i WS;

- 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN - 4 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi UM i MU - 8 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenach oznaczonych symbolami literowymi UP, U i K - 12 m<sup>2</sup>;
  - 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywaniu ekranów plazmowych, LCD lub LED oraz wyświetlania ruchomych obrazów;
  - 4) ustalenia zawarte w pkt. 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
- 2. Zasady lokalizowania ogrodzeń, bram, furtek:**
- 1) dopuszcza się maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8 m od poziomu terenu;
  - 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych od wysokości minimum 0,6 m powyżej poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiającej naturalny przepływ powietrza minimum 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem literowym ZU nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
  - 4) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
  - 5) nakazuje się wycofanie ogrodzeń o minimum 4 m od terenów oznaczonych symbolem literowym WS;
  - 6) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki;
- 3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:**
- 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
    - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
    - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
    - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
  - 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
- 4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.**

## **§ 10.**

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**1. Nakazuje się:**

- 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 2) zachowanie i utrzymanie drożności rowów melioracyjnych oraz stawów położonych na terenach oznaczonych symbolem literowym WS;
- 3) 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;
- 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 usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MU, UM, U z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.
3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU, UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZU - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. 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.
5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 28.
6. Część terenów zlokalizowana jest w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP-59-65/1) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **§ 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 literowymi MN, MU, UP:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
  - 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
  - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi UM:
    - a) minimalna powierzchnia działki - 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
  - 4) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalania 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - zieleń urządzona,
    - obiekty małej architektury,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) na działkach o nr ewid. 194 i 201/4 w Janczewicach dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  - c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - h) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - dla usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> 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 terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
    - zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - obiekty małej architektury,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - c) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) składów w tym składów budowlanych,
  - e) stacji paliw;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - h) geometria dachu - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzielenia działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 16.

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - rzemiosło,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi publiczne,
    - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - składy, magazyny,
    - budynki zbiorowego zamieszkania,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzone,
    - obiekty małej architektury,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) na terenach o symbolu 5 UM i 6 UM dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw,
  - c) na terenach o symbolu 4UM, 5UM, 6UM zakaz zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  - g) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- na terenach o symbolu 4UM, 5UM, 6UM - 1200 m<sup>2</sup>,
  - na pozostałych terenach - 600 m<sup>2</sup>;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleni działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
    - dla składów i magazynów, rzemiosła - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 17.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem literowym **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa w tym usługi gastronomiczne,
    - usługi publiczne,
    - rzemiosło, wytwórczość,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi wbudowane w istniejące budynki mieszkalne,
    - składy, magazyny,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - zieleń urządzona,
    - obiekty małej architektury,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji - 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  - h) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,



- dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
  - dla rzemiosła, składów, 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 18.

Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem literowym **UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - zabudowa produkcyjna,
    - rzemiosło,
    - składy, magazyny,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - wytwórczość,
    - usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjnych i obsługi samochodów w tym stacje paliw,
    - zieleń urządzona,
    - obiekty małej architektury,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu na terenie o symbolu 3 UP od strony terenów 2 MN i 7MN;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy usługowej - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
    - dla usług komunikacyjnych, motoryzacyjnych i obsługi samochodów - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla składów i magazynów, zabudowy produkcyjnej, rzemiosła, wytwórczości - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

#### § 19.

Dla terenu infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - oczyszczalnia ścieków wraz z urządzeniami,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - obiekty infrastruktury technicznej,
    - zieleń urządzona,

- obiekty małej architektury,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
    - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
    - f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
  - 4) minimalna liczba miejsc parkingowych:
    - nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **§ 20.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zieleń urządzona,
    - urządzenia i obiekty małej architektury,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - place zabaw dla dzieci, boiska,
    - ścieżki piesze i rowerowe,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, 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 stosunku do powierzchni działki - 0%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 3,0 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **§ 21.**

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - mosty,
    - kładki,
    - przejścia i przejazdy;
- 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych, cieków wodnych i stawów w istniejącym przebiegu;
- 3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych i cieków wodnych z wyłączeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 5) nakazuje się ochronę istniejących stawów przed zasypianiem, uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawów, albo zatrucie znajdującej się w nich wody.

### **Rozdział 2** **Ustalenia w zakresie komunikacji**

#### **§ 22.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### § 23.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	od 15 m do 20 m przy czym w granicach planu od 7,5 m do 20 m
2KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	20 m przy czym w granicach planu 7 m
1KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 8 m do 12 m
2KDL	„L” – droga lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu od 2,0 m do 7,3 m. Na skrzyżowaniu z drogą o symbolu 1 KDZ projektowane jest rondo
1KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
2KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
3KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
4KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
5KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
6KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu 6,5 m
7KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
8KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
9KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2 KDL, 2KDD, 4KDD, 6KDD.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

### § 24.

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.

### § 25.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zaopatrywanie w wodę ze studni własnej;
- 3) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się pobór wód z ujęć własnych, przeznaczonych na cele przeciwpożarowe;
- 5) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej  $\varnothing 32$  mm.

### § 26.

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;
- 3) zachowuje się istniejące przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 7) 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. 8;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach oznaczonych symbolem literowym WS oraz rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 9) 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;
- 10) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 11) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej  $\varnothing 40$ mm.

### § 27.

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.

### § 28.

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% oraz ekogroszku;
- 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 ciepłne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej  $\varnothing 32$  mm.

**§ 29.**

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**

**§ 30.**

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

**§ 31.**

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn przyjęty uchwałą Nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia z dnia 21 września 2001r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn oraz PAN Jastrzębiec, PAN Kosów w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 215, poz. 3732 z dnia 11.10.2001 r.).

**§ 32.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 33.**

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