**UCHWAŁA NR 212/XVI/2016**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia 24 lutego 2016 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola**

**dla części obrębu Kolonia Lesznowola i części obrębu Lesznowola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 113/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 Kolonia Lesznowola, Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 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. zmienionego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 482/XXXVIII/2014 z dnia 24 stycznia 2014r., 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 Kolonia Lesznowola i części obrębu Lesznowola 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 113/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 Kolonia Lesznowola, Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 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 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 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.

**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.** 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. granica strefy ochrony konserwatorskiej;
5. zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
6. przeznaczenie terenu.

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

1. granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**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 rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linie, 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 jakiejkolwiek 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 ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
10. **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
11. **usługach** - należy przez to rozumieć teren, samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
12. **wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 30 pracowników, w wyniku której powstają nowe wyroby, w tym również sprzedaż wyrobów własnej produkcji,
13. **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 mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. teren zabudowy usługowo mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;
3. teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
4. teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;
5. teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
6. teren komunikacji - droga klasy ekspresowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
7. teren komunikacji - droga klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
8. teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
9. 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. 10 m od drogi oznaczonej symbolem KDS;
2. 7 m od drogi oznaczonej symbolem KDG;
3. 5 m od drogi oznaczonej symbolem KDL;
4. 4 m od dróg oznaczonych symbolem KDD;
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 i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 12 oraz obiektów, o których mowa w § 22 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 w liniach rozgraniczających nowo realizowanych dróg wewnętrznych:
2. 6 m do 6 działek,
3. 8 m powyżej 6 działek;
4. minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych - 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 lokalizację 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:
   1. na terenach oznaczonych symbolem MN - 4 m2,
   2. na terenach oznaczonych symbolami UM, U - 8 m2;
3. zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywania 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. 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. w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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 6 m od terenów oznaczonych symbolem WS na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na pozostałych terenach 4 m;
6. zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki;

**3.** Dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie pod warunkiem, że:

* 1. powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
  2. powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
  3. powstały niezależnie od ustaleń planu.

**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. zachowanie i utrzymanie rowów melioracyjnych oraz stawów położonych na terenach oznaczonych symbolem WS;
2. ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
3. selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 2. Zakazuje się:

1. lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych  
   na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury;
2. lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze planu 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 dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
6. zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;

### 3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

### 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dla terenów oznaczonych symbolami UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

3) dla terenu oznaczonego symbolem 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 § 26.

**6.** Część terenu zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego 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-60-66/58) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych oznaczeniem na rysunku planu;
2. na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

**§ 12.**

Sposoby i terminy tymczasowegozagospodarowania, 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 MN, UM, U:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

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 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,

- na terenie 3 MN usługi: sportu, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji, turystyki, gastronomii,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

* 1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  2. składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  3. usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
5. maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m,
6. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,
7. maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
8. maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
9. zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
10. geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu mansardowego na działce o nr ewid 291/13 w Lesznowoli o nachyleniu górnej części dachu (powyżej linii przełamania) 27o i nachyleniu dolnej części dachu (poniżej linii przełamania) 66o;

5) na terenie 3 MN nakazuje się zalesienie minimum 20% powierzchni działki;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

1. nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg 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 w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

1. 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 usługowo mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

- rzemiosło,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- składy, magazyny,

- budynki zbiorowego zamieszkania,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz składów budowlanych;

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

* 1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
  5. maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej

- 12,0 m,

* 1. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,
  2. maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
  3. maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
  4. zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
  5. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych:

1. a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
2. - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
3. - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
4. - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych, rzemiosła, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
5. - 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 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
6. 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 usługowej oznaczonych symbolem literowym **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- składy, magazyny,

- rzemiosło, wytwórczość,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- na działce o nr ewid. 38/2 w Kolonii Lesznowola - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na działce o nr ewid. 38/2 w Kolonii Lesznowola;

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

* + 1. maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
    2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
    3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 65%,
    4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%, na działce o nr ewid 38/1 w Kolonii Lesznowola 10%,
    5. maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy wolnostojącej gospodarczej i garażowej - 14,0 m,
    6. maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,
    7. maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
    8. maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
    9. zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
    10. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º,
    11. składowanie i produkcja mogą odbywać się wyłącznie w obiektach kubaturowych, przy czym dopuszcza się możliwość składowania materiałów pod wiatami;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych:

1. a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
2. - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
3. - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych oraz rzemiosła, wytwórczości - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
4. - 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 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
5. 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 zieleni urządzonej oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1 ZU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń urządzona,

- urządzenia i obiekty małej architektury,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- place zabaw dla dzieci,

- ścieżki piesze i rowerowe,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%;
5. maksymalna wysokość zabudowy - 0 m,

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 18.**

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **2 ZU, 3 ZU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- zieleń urządzona,

- istniejące tereny leśne;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100%;
5. maksymalna wysokość zabudowy - 0 m,

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 19.**

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) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych, znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem WS, z wyłączeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;

3) dopuszcza się poszerzenie i pogłębienie istniejących rowów melioracyjnych;

4) nakazuje się ochronę istniejących stawów, znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem WS, przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawów.

### Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie komunikacji

**§ 20.**

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

**§ 21.**

**1.** Dla terenów komunikacji ustala się:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Oznaczenie na rysunku planu** | **Klasa drogi** | | **Kategoria drogi/funkcja** | | **Szerokość w liniach rozgraniczających** |
| **1KDS** | „S” – droga ekspresowa | krajowa | | w granicach planu występuje niewielki fragment o szerokości od  0 m do 11,5 m | |
| **1KDG** | „G” – droga główna | wojewódzka | | 25 m przy czym w granicach planu od 12,5 m do 14,2 m | |
| **1KDL** | „L” – droga lokalna | gminna | | 12 m | |
| **1KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m przy czym w granicach planu  5 m | |
| **2KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m przy czym w granicach planu  od 5 m do 6 m | |
| **3KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m | |
| **4KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m przy czym w granicach planu  od 2,3 m do 6,6 m | |
| **5KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m | |
| **6KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m | |

**2.** Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDG, 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 teren 1KDS, 1KDG, 1KDL, 1 KDD, 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

**§ 22.**

* + 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
    2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
    3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.
    4. Zakazuje się lokalizowania sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach oznaczonym symbolami 2 ZU, 3 ZU.

**§ 23.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1. nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 2;
2. dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie 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. ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø32 mm.

**§ 24.**

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 zastrzeżeniem pkt 2;
2. dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem podłączenia budynków do 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 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;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach 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;

7) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;

8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;

9) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40mm.

**§ 25.**

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.

**§ 26.**

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;

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 cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną,

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

**§ 27.**

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.

* + 1. **DZIAŁ III**
    2. **USTALENIA KOŃCOWE**

### § 28.

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

**§ 29.**

Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Lesznowola i części obrębu Lesznowola przyjęty uchwałą Nr 121/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Lesznowola i Kolonia Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 3718 z dnia 26.04.2012 r.).

**§ 30.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 31.**

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