

UCHWAŁA NR 369/XXIV/2016

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 29 listopada 2016 roku

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

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 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 453/XXXVII/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka zmienioną uchwałą Nr 324/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 453/XXXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka, 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 Magdalenka 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 453/XXXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka zmienioną uchwałą Nr 324/XXII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 września 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 453/XXXVI/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka.

§ 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 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;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy sanitarnej cmentarza (50 m);
 - 2) granica strefy sanitarnej cmentarza (150 m);
 - 3) grania 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 dominować 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 wyznaczone na działce linie, które 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, niebędącej 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 oraz Strefie Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
 - 11) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
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 na działkach zadrzewionych i zalesionych - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 4) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 5) 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) 5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg oznaczonych symbolami 1 KDZ i 2 KDD;
 - 2) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonego symbolem 1 KDD;
 - 3) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu oznaczonego symbolem 1 ZL;
 - 4) 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.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 10 oraz obiektów, o których mowa w § 17 ust. 3.

§ 8.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na terenie o symbolu literowym MN;
 - 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej 4 m² na terenie o symbolu literowym U;
 - 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) zakazuje się lokalizacji w granicach planu ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
 - 2) 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;
 - 3) dopuszcza się maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8 m od poziomu terenu;
 - 4) 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;
 - 5) 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.

§ 9.

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) zalesienie minimum 20% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN i U przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu;
- 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 zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury techniczne;
 - 2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury techniczne;
 - 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) lokalizowania 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, odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
3. Klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, zgodnie z § 21.
 5. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.
 6. Na terenach oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi 1U, 2U, 1MN, 2MN, 1ZL obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy wynikające z położenia w Strefie Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach stref sanitarnych cmentarza (50m i 150m) zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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.

§ 11.

1. W celu ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m²,
 - 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 - 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 3) 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

§ 12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych i zalesionych, oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - 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) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej w granicach 50 m strefy sanitarnej cmentarza,
 - c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
 - d) 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:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%,
 - e) maksymalna powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) na terenie o symbolu 1 MN - 350 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji - 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - h) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 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 usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - zieleń urządzona,
 - obiekty małej architektury,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
 - b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - d) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 200 m²;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 65%,
 - 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°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia 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 usług i rzemiosła - minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

§ 14.

Dla terenu lasu oznaczonego symbolem literowym **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - istniejące tereny leśne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100%;
- 3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

Rozdział 2 Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15.

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

§ 16.

2. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	„Z” – istniejąca droga zbiorcza	gminna	od 12,7 m do 15,0 m
1KDD	„D” – istniejąca droga dojazdowa	gminna	10,0 m przy czym w granicach planu 6,0 m
2KDD	„D” – istniejąca droga dojazdowa	gminna	8,0 m

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ i 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, 1KDD, 2KDD.
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**

§ 17.

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 urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem literowym ZL.

§ 18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej - $\varnothing 32$ mm.

§ 19.

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

- 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 4) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenie o symbolu U 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. 5;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 6) 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;
- 7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
- 8) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - $\varnothing 200$ mm z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej - $\varnothing 40$ mm.

§ 20.

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.

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

Ustala się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 24.

Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Magdalenka przyjęty uchwałą Nr 45/V/2011 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 96 poz. 3053 z dnia 07.06.2011r.).

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznów.

§ 26.

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