**/PROJEKT/**

**UCHWAŁA NR ……….**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia ………… roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

 **gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875art. 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 116/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 Mysiadło zmienioną uchwałą Nr …………… Rady Gminy Lesznowola z dnia ………zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 116/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

### DZIAŁ I

### USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

### Zakres obowiązywania planu

**§ 1.**

**1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło 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, stanowiący załącznik nr 1
do uchwały, będący integralną częścią planu;
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

**2.** Granice planu określono uchwałą Nr 116/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 Mysiadło zmieniona uchwałą Nr …………… Rady Gminy Lesznowola z dnia ………zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 116/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło

**§ 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 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;
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 terenów.

**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 powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
5. **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. **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 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 mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
3. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
4. teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
5. teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
6. teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
7. 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 linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ;
2. 5 m i 2,5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
3. 3 m i 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD - 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 § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 3.

**4.** W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 8.**

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

1. minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi - 6 m;
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. dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce:
	1. na terenie oznaczonym symbolem literowym MN - 4 m2,
	2. na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW, MU, UO - 8 m2;
2. 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;
3. ustalenia zawarte w pkt. 1-2 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. nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
4. 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:
	1. powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
	2. powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
	3. 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. ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
3. selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 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, MW, MU 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 i roztopowej 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 terenu oznaczonego symbolem literowym MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UO - jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 24.

**5.** Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (poza strefą Z1 i Z2), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 11.**

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.

**§ 12.**

**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:

a) minimalna powierzchnia działki - 800 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,

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

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

### DZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 13.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego 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,

- 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,

b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

c) 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 budowlanej - 40%,
	4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
	5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,

- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,

* 1. geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15º do 45º;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 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. 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,

1. - 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,
2. w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 14.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi wbudowanych w budynkach mieszkalnych,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- obiekty małej architektury,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

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

3) 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 budowlanej - 40%,
	4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
	5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,

- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 15,0 m,

* 1. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m2;

5) 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;

6) minimalna liczba miejsc parkingowych:

1. a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
2. - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
3. - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
4. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 15.**

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi oświaty i sportu, rekreacji,

- 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:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
2. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m 2,
3. składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
4. 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 - 0,7,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,

- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,

1. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 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 budowlanej według następujących wskaźników:
2. - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
3. - dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz usług oświaty, sportu, rekreacji - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
4. 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 usług oświaty oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **1 UO, 2 UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi oświaty,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- obiekty sportu i rekreacji oraz centrum szkoleniowo - konferencyjne,

- obiekty kultury i administracji,

- usługi handlu i gastronomii związanych z obsługą szkoły, obiektu sportowego, obiektu kultury i administracji np. sklepik szkolny, księgarnia przyszkolna itp.,

- zieleń urządzona,

- obiekty małej architektury,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

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

* 1. maksymalna intensywność zabudowy - 2,5,
	2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
	3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
	4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
	5. maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 UO, z wyjątkiem obiektów małej architektury -20,0 m,

- na terenie o symbolu numerowym i literowym 2 UO, z wyjątkiem obiektów małej architektury - 25,0 m,

- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

* 1. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie określa się;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

**§ 17.**

Dla terenu usług oświaty oznaczonego symbolem numerowym i literowym **3 UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi oświaty,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi handlu i gastronomii związanych z obsługą szkoły np. sklepik szkolny, księgarnia itp.,

- zieleń urządzona,

- obiekty małej architektury,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) 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 budowlanej - 35%,
	4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
	5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 7,0 m,

- dla obiektów małej architektury - 3,0 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 14,0 m,

* 1. geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie określa się;

5) minimalna liczba miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

### Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie komunikacji

**§ 18.**

**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.

**§ 19.**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Oznaczenie na rysunku planu** | **Klasa drogi** | **Kategoria drogi/funkcja** | **Szerokość w liniach rozgraniczających** |
| **1KDZ** | „Z” – droga zbiorcza | gminna | 25,0 m przy czym w granicach planu 12,5 m |
| **1KDL** | „L” – droga lokalna | gminna | 12,0 m przy czym w granicach planu od 8,0 m do 8,3 m |
| **2KDL** | „L” – droga lokalna | gminna | od 15,0 m do 20,0 m |
| **1KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | 10,0 m przy czym w granicach planu od 2,0 m do 4,3 m |
| **2KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | od 8,0 m do 17,8 m |
| **3KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | 9,0 m przy czym w granicach planu 7,0 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 komunikacyjne oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD.

**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

**§ 20.**

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

**§ 21.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1. 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 Ø32 mm.

**§ 22.**

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 wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych 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 odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
6. nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
7. 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;
8. 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;
9. nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
10. ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
11. dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40mm.

**§ 23.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

1. ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
2. nakazuje się przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3. dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

**§ 24.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;

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

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

**§ 25.**

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

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

### § 26.

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

**§ 27.**

Na terenie objętym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło przyjęte:

1. uchwałą Nr 31/V/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 112 poz. 2904 z dnia 18.06.2007 r.);
2. uchwałą Nr 126/XX/1999 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Mysiadło i Nowa Iwiczna (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 112 poz. 2698 z dnia 23.12.1999 r.);
3. uchwałą Nr 277/XXXVI/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 14 poz. 528 z dnia 24.01.2006 r.).

**§ 28.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 39.**

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