

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia roku

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

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 70/VIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola, zatwierdzonego uchwałą Nr 58/VII/2003 Rady Gminy Lesznowola z dnia 16 kwietnia 2003 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 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 Nowa Wola 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 70/VIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola, zatwierdzonego uchwałą Nr 58/VII/2003 Rady Gminy Lesznowola z dnia 16 kwietnia 2003 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 ład 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 zaopatrzonej 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.
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

powodnią 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. 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 linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
- 5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnienie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osobę, 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 teren, samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa 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 mieszkaniowo usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
 - 3) teren zabudowy usługowo mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;
 - 4) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) teren usług z zielenią towarzyszącą - oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
 - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 7) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.
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 drogi oznaczonej symbolem 1 KDL;
 - 2) 7 m od terenu oznaczonego symbolem 2 WS;
 - 3) 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 § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 21 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:
 - a) 6 m do 6 działek,
 - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych - 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 UZ i WS;
 - 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN - 4 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MU, 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) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
 - 4) nakazuje się wycofanie ogrodzeń o minimum 5 m od terenów oznaczonych symbolem WS;
 - 5) 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:
 - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
 - c) 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) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne na terenach oznaczonych symbolem UZ;
- 2) zachowanie i utrzymanie rowu melioracyjnego oraz stawu położonych na terenach oznaczonych symbolem WS;
- 3) 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;
- 4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury;
- 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, zanieczyszczenia 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 MU i UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UZ - 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 § 25.

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 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 dla terenów oznaczonych symbolami MN, MU, 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 60° do 120°;
 - 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach pozostałych terenach.
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości przez gminę Lesznów 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 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:
 - 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:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
 - i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
 - j) 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 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 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 publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
 - zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi publiczne,
 - usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - 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:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - 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 - 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 45%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
 - i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
 - j) geometria dachu - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o nachyleniu głównych połaci dachowych 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 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 zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 15.

Dla terenu zabudowy usługowo mieszkaniowej oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **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:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy wolnostojącej gospodarczej i garażowej - 7 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - h) maksymalna liczba kondygnacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna,
 - i) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
 - j) geometria dachu - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie 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 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 zabudowy usługowej w tym usług publicznych, rzemiosła, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa z zakresu bezpieczeństwa publicznego - straż pożarna
 - zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi publiczne,
 - 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) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 75%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 15,0 m,
 - f) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej - 10 m,
 - g) zakazuje się podpiwniczenia budynków usługowych, garażowych i gospodarczych,

- h) geometria dachu - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych:
 - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
 - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

§ 17.

Dla terenu usług z zielenią towarzyszącą oznaczonego symbolem literowym **UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - niekubaturowe obiekty i urządzenia z zakresu kultury, sportu rekreacji,
 - zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - urządzenia i obiekty małej architektury,
 - 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:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

§ 18.

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 rowu melioracyjnego położonego na terenie 2 WS z wyłączeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b.;
- 3) dopuszcza się poszerzenie i pogłębienie istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącego stawu położonego na terenie 1 WS przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik ww. stawu.

Rozdział 2 Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.

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

§ 20.

1. Dla terenu komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDL	„L” – droga lokalna	powiatowa	12 m przy czym w granicach planu od 2 m do 6 m

2. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem KDL 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 1KDL oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
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**

§ 21.

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.

§ 22.

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 $\varnothing 32$ mm.

§ 23.

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, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 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 $\varnothing 200$ mm z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej $\varnothing 40$ mm.

§ 24.

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.

§ 25.

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

§ 26.

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

§ 27.

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

§ 28.

Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola przyjęty uchwałą Nr 58/VII/2003 Rady Gminy Lesznowola z dnia z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap III. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 132 poz. 3238 z dn. 17.05.2003r.).

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 30.

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