

OD 24.08.2020r. DO 18.09.2020r.

DYSKUSJA 08.09.2020r.

UWAGI DO 09.10.2020r.

Z up. Wójta  
  
Marcin Kania  
Zastępca Wójta

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Lesznowola**  
**z dnia.....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu  
Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Lesznowola ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice planu określono uchwałą Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu).

**§ 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
  - 5) wymiarowanie (w metrach).
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
- 1) granica strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
  - 2) granica terenów zamkniętych;
  - 3) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220kV;
  - 4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 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 określony w planie 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) **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;

- 6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 7) **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 na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;
  - 8) **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 niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 5.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 6. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN/U**;
  - 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U/MN**;
  - 4) teren zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
  - 5) teren zabudowy usług oświaty – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **UO**;
  - 6) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zielenią – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U/Z**;
  - 7) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **US**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **ZU**;
  - 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
  - 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
  - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
  - 12) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KPJ**;
  - 13) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KK**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu**

**§ 7. 1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) 15 m od osi gazociągu DN400;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem literowymi KK oraz obszaru kolejowego;
- 3) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ oraz od drogi zbiorczej poza obszarem opracowania;
- 4) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL oraz od drogi lokalnej poza obszarem opracowania;
- 5) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
- 6) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KPj.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. 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 usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

**§ 8. 1.** Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

**§ 9. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu: wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

1) dopuszcza się zabudowę na działkach, niespełniających 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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 10. 1.** Nakazuje się 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.

2. Ustala się zakaz 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 32.

**§ 11.** W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, U/MN – jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US, ZU – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 12. 1.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, linii kolejowych, sieci i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem: garaży, parkingów samochodowych lub zespołu parkingów, inwestycji celu publicznego, linii kolejowych, zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

**§ 13. 1.** Ustala się zachowanie i utrzymanie drożności istniejących rowów odwadniających.

2. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów odwadniających.

3. Zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami.

4. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 i 6.

5. 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.

6. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi oraz rowami melioracyjnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14.** 1. Zasady lokalizowania bram, furtek:

- 1) nakazuje się wycofanie o minimum 2m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
  - 2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.
3. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi US, ZU, KDZ, KDL, KDD, KPj, KK.
4. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 15.** Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, kosze na śmieci, słupki.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16.** W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) dopuszcza się od 0° do 20° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
  - 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ZU.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 18.** Część terenu zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Część terenu zlokalizowana jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje również umieszczone na nim urządzenia, w tym anteny, reklamy.

**§ 20. 1.** Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w granicach terenów zamkniętych dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczenia w zagospodarowaniu od terenów komunikacji kolejowej o szerokości 10 m od linii rozgraniczających terenu o symbolu literowym KK, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pierwszą linię zabudowy od strony terenu kolejowego należy kształtować jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleni towarzyszącą, budowle terenowe takie jak: pojazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.

4. Zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego położonego na terenie o symbolu literowego KK.

**§ 21.** Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. 1.** Przy lokalizowaniu budynków w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego tej linii (pas terenu o szerokości 50 metrów - po 25 metrów na każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej).

2. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220kV i w odległości 6 metrów od linii elektroenergetycznej 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego oraz w pasie terenu którego granica przebiega w odległości 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

3. Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii.

4. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 23. 1.** Ustala się do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§24. 1.** Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KPj, oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 25. 1.** Ustala się, że można wydzielić na terenach objętych planem nowo realizowane drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach - 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 26. 1.** Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 27. 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. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. 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.

**§ 28.** Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;

3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 29.** Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 40$ ;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody;



- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na obszar kolejowy;
- 7) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 8;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 11) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakazuje się odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 30. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;
- 4) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§31. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

**§ 32. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 33. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem nisko siarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 34. Gospodarowanie odpadami:**

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 11.  
Ustalenia stawek procentowych**

**§ 35.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

**DZIAŁ II  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE  
Rozdział 12.  
Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego**

**§ 36.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN, 3MN, 7MN, 9MN, 11MN, 13MN, 15MN, 18MN, 19MN, 21MN, 23MN, 26MN, 28MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne:
    - zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;
    - zieleni urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,50;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
  - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglстым i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 37.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 12MN, 14MN, 16MN, 17MN, 20MN, 22MN, 24MN, 25MN, 27MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa;
  - b) dopuszczalne:
    - zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego jednolokalowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - b) zakazuje się usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - d) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
  - e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,50;

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - k) zadania zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
  - l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglonym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 38.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 10MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa,
    - zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzone,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego jednolokalowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
  - d) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - h) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - j) zadania zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
  - k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglany i brązowy oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: biały, kremowy, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 39.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
- h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglстым i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
  - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 40.** Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/MN, 3U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 9U/MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzone,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego jednolokalowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
  - d) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- h) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
- i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
- j) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
  - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 41.** Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2U/MN, 4U/MN, 8U/MN, 10U/MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;

- h) zadania zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglonym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
  - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 42.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleni urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,20;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - h) zadania zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;



- i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 43.** Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1UO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, kultury, sportu, rekreacji,
  - b) dopuszczalne:
    - zieleni urządzona;
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - g) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - h) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.

- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 44.** Dla terenu zabudowy usług z zielenią towarzyszącą oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/Z** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa z zakresu: zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne,
    - zieleń urządzona;
  - b) dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglonym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 45.** Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - usługi sportu, rekreacji, administracji, gastronomii;
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,30;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 11 metrów;
  - f) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 46.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zieleń urządzona;
  - b) dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi.

- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się;
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 metry.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KK, 2KK** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - tereny komunikacji kolejowej,
    - obiekty i budynki kolejowe,
    - kolejowa infrastruktura kolejowa;
  - b) dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - b) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;
  - c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - d) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się;
  - h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów.
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 4 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

- § 48. 1.** Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPj lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie dopuszczalne.
  3. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowanie terenu, kształtowanie nawierzchni ulic i chodników umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym.

4. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	Z – droga zbiorcza	powiatowa	od 0 m do 7,8 m
2KDZ	Z – droga zbiorcza	gminna	20 m
3KDZ	Z – droga zbiorcza	powiatowa	od 0 m do 2,3 m
1KDL	L – droga lokalna	gminna	od 10,2 m do 12,0 m
2KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
3KDL	L – droga lokalna	gminna	od 5,9 m do 12,0 m
4KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
5KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
6KDL	L – droga lokalna	powiatowa	od 9,5 m do 18,0 m
7KDL	L – droga lokalna	gminna	od 12,0 m do 19,2 m
1KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
2KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
3KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
4KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
5KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
6KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
7KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
8KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
1KPj	Ciąg pieszo-jezdny	gminna	5,0 m
2KPj	Ciąg pieszo-jezdny	gminna	5,0 m

### DZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 51. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.