

**UCHWAŁA NR 72/VIII/2015  
RADY GMINY LESZNOWOLA  
z dnia 17 kwietnia 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w wykonaniu uchwały Nr 216/XVII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r., Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE.**

**Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem, dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem nr 1 do uchwały Nr 216/XVII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 19.06.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała.

§ 3.

Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

## § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;
- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku (w tym poddasze);
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **maksymalnym procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć największy wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy kubaturowej wraz z dojazdami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki na wyodrębnionym w planie terenie;
- 5) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, z wyjątkiem wysuniętych o nie więcej niż 2,0 m poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń oraz balkonów;
- 7) **obiektom handlowym i usługowym związanym z bezpośrednią obsługą mieszkańców** – należy przez to rozumieć obiekt świadczący usługi lub handel w skali i zakresie niezbędnym dla ludności zamieszkałej na terenie objętym planem i bezpośrednio sąsiadujących z tym terenem (np. sklep spożywczy, fryzjer, zakład kosmetyczny, gabinet stomatologiczny i.t.p.);
- 8) **przedsięwzięciu mogącym zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej,

oznakowania nazw i numerów ulic, sztyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;

- 11) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.
2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## § 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.
2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;
  - 6) przebieg ścieżek rowerowych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) granica administracyjna powiatu;
  - 2) granica administracyjna gminy;
  - 3) granice administracyjne sołectw.

## **DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

## § 7.

Podstawową funkcją obszaru objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne oraz tereny dróg.

## § 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi są na rysunku planu oznaczone symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

## § 9.

1. Plan ustala tereny przeznaczone na następujące cele:
  - 1) **1MN/U – 7MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) **1MI/U – 2MI/U** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) **1U/MN – 4U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
  - 4) **1ZU – 3ZU** – tereny zieleni urządzonej;
  - 5) **1ZD – 3ZD** – tereny ogródków działkowych;
  - 6) **1KDZ – 2KDZ** – drogi klasy zbiorczej;

- 7) **1KDL** – droga klasy lokalnej;
- 8) **1KDD – 8KDD** – drogi klasy dojazdowej.
- 9) **1KK** – tereny kolejowe.

#### § 10.

W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg nie mogą być mniejsza niż:
  - 7,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5,0 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL z przewężeniem w miejscu istniejących budynków.
  - 5,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
  - 10,0 m od granic terenów kolejowych, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru;
- 2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem;
- 5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m<sup>2</sup>;
- 6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
- 7) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach, a także na pniach drzew, słupach energetycznych i obiektach infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 9) ustalenia zawarte w pkt. 4-8 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### § 11.

Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 12.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa lotniczego.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

#### § 13.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

#### § 14.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu, zgodnie z §10 pkt 1;
- 3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska.**

#### § 15.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, rekreacyjno-wypoczynkowej w odległości do 50 m od granicy terenu kolejowego;
- 5) ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.

#### § 16.

1. Ustala się likwidację lub przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych wykonanych dla celów rolniczych na całym obszarze objętym planem.
2. Teren zostanie uzbrojony stosowną infrastrukturą odwodnieniową.
3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:
  - 1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2 i 3;

- 2) 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;
- 3) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

#### § 17.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach należy wykonać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- 2) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 18.

Zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

#### § 19.

Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

### **Rozdział 4. Zasady ochrony dóbr kultury, dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

#### § 20.

Stwierdza się, że na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty znajdujące się pod opieką konserwatorską, a także stanowiska archeologiczne.

### **Rozdział 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### § 21.

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z działem III, rozdziałem 2 Ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na następujących warunkach:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U do 7MN/U – 800 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolem 1MI/U do 2MI/U – działki pod zabudowę bliźniaczą - 400 m<sup>2</sup>, działki pod zabudowę szeregową – 250 m<sup>2</sup>, działki pod zabudowę wielorodzinną – 800 m<sup>2</sup>;
    - dla terenów oznaczonych symbolem 1U/MN do 4U/MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U do 7MN/U – 20,0 m,
  - dla terenów oznaczonych symbolem 1MI/U do 2MI/U – działki pod zabudowę bliźniaczą – 13,0 m, działki pod zabudowę szeregową – 10,0 m, działki pod zabudowę wielorodzinną – 20 m;
  - dla terenów oznaczonych symbolem 1U/MN do 4U/MN – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70° do 110°.
3. Ustala się, że w wyniku scalania i podziału terenu na działki zachowane będą wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowo powstałych działek.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**

#### § 22.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:  
istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

#### § 23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych o przekroju min. Ø32 mm;
- 2) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację studni do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej.

#### § 24.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych sieci gminnych o przekroju min. Ø160 mm z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji tłocznej o przekroju min. Ø40 mm
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych, szczelnych zbiorników nieczystości, w okresie przejściowym, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej pod warunkiem zaopatrzenia budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

#### § 25.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ø200 mm;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 3) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MI/U, U/MN polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie

czynnych należy 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. 4;

- 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu KDZ, KDL, KDD do: sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 6) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, należy oczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 7) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

#### § 26.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych o przekroju min. Ø32mm, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia;
- 2) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
- 3) gazociąg należy projektować w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń.

#### § 27.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

- 1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną oraz stacjonarne zbiorniki na paliwo gazowe lub olejowe;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii.

#### § 28.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii SN 15 kV;
- 2) realizację stacji transformatorowych usytuowanych w drogach KDZ lub na działkach usług generujących największe zapotrzebowanie;
- 3) rozbudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

#### § 29.

W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

#### § 30.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:



- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

### **§ 31.**

1. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Wyznacza się drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### **§ 32.**

1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokości według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych) min. 6,0 m do 6 działek, powyżej sześciu działek 8,0 m, na końcu dróg ślepo zakończonych zwrotka 12,5m x 12,5 m.

### **§ 33.**

Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach inwestycji, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
- 3) dla usług handlu, administracji, gastronomii, zdrowia – co najmniej 30 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na każde 8 miejsc parkingowych.
- 4) dla pozostałych obiektów usługowych odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż 3 stanowiska + 1 stanowisko na każde 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie.

## **DZIAŁ III . SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.**

### **Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

### **§ 34.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług publicznych, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1MN/U – 7MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
    - budynki funkcji mieszanych (mieszkalno-usługowe),
    - budynki funkcji usługowej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa na działkach o nr ewid. 139/2, 139/3, 139/4 w obrębie Mysiadło,
    - obiekty usług publicznych,
    - obiekty ochrony zdrowia,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza na działkach mieszkaniowych wprowadzenie nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej z preferencją usług wbudowanych w obiekty mieszkalne, lecz z dopuszczeniem również usług wolnostojących, pod warunkiem, że udział w wykorzystaniu powierzchni działki pod te usługi nie będzie większy niż 25% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę na poszczególnych działkach;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny procent zabudowy - 50%, a dla działek o numerze ewidencyjnym 14/5, 14/6, 14/7 w obrębie Mysiadło – 60%;
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%, a dla działek 14/5, 14/6, 14/7 w obrębie Mysiadło – 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacji,
  - e) zakazuje się podpiwniczenia budynków z wyjątkiem obiektów na działkach 139/2, 139/3 i 139/4 w obrębie Mysiadło, przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich.
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - g) geometria dachu - dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połączeń dachowych od 20° do 45°;
- 4) adaptuje się sposób zagospodarowania i powierzchnię działek zabudowanych zabudową szeregową i bliźniaczą;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków określonych w pkt 3;
- 6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 33.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

#### § 35.

Dla terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług publicznych, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1MI/U – 2MI/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
    - budynki wielorodzinne,
    - budynki funkcji mieszanych (mieszkalno-usługowe),
    - budynki funkcji usługowej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - obiekty usług publicznych,

- obiekty ochrony zdrowia,
  - obiekty oświaty,
  - obiekty handlu i usług dla lokalnej obsługi mieszkańców,
  - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
    - b) maksymalny procent zabudowy - 60%,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje,
    - e) zakazuje się podpiwniczenia budynków,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja,
    - g) geometria dachu – dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - 3) teren 2MI/U zabudowany istniejącą zabudową szeregową; zakazuje się dalszej parcelacji działek na całym terenie;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków określonych w pkt 2;
  - 5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 33.

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej**

##### § 36.

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1U/MN-4U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - obiekty oświaty,
    - obiekty usług turystyki,
    - obiekty sportowe, rekreacyjne,
    - budynki mieszkalne jednorodzinne;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budynki biurowe,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza na działkach wprowadzenie nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej z preferencją usług wbudowanych w obiekty mieszkalne, lecz z dopuszczeniem również usług wolnostojących, pod warunkiem, że udział w wykorzystaniu powierzchni działki pod te usługi nie będzie większy niż 40% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę na poszczególnych działkach;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny procent zabudowy - 60%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacji,
  - e) zakazuje się podpiwniczenia budynków,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - g) geometria dachu – dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) dopuszcza budowę jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - 5) dopuszcza zabudowę mieszkaniową wyłącznie wolnostojącą;
  - 6) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków określonych w pkt 3;
  - 7) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 33.

#### **Rozdział 4. Tereny zieleni urządzonej**

##### § 37.

Dla terenów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, oznaczonego symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1ZU - 3ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - tereny zieleni izolacyjnej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie wszystkich istniejących drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, niewielkich urządzeń sportowych;
- 4) dopuszcza się wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez wymianę części zakrzewień, stosując gatunki rodzime.

#### **Rozdział 5. Tereny ogródków działkowych**

##### § 38.

Dla tereny przeznaczonego pod ogródki działkowe, oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1ZD - 3ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - tereny istniejących ogrodów działkowych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - altanki ogrodowe
    - obiekty małej architektury,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie wszystkich istniejących drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, niewielkich urządzeń sportowych;
- 4) dopuszcza się wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez wymianę części zakrzewień, stosując gatunki rodzime.

## Rozdział 6. Tereny kolejowe

### § 39.

Dla terenów przeznaczonych pod komunikację kolejową, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - istniejąca i projektowana linia i bocznicza kolejowa,
    - obiekty i budynki kolejowe,
    - kolejowa infrastruktura techniczna;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - usługi wbudowane w budynki kolejowe,
    - zieleń urządzona,
    - drogi wewnętrzne;
- 2) w granicach terenów kolejowych obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
  - b) maksymalny procent zabudowy – nie ustala się,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m ,
  - e) geometria dachu – dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

## Rozdział 7. Tereny komunikacji.

### § 40.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg publicznych:

| Lp | Symbol | Nazwa obiektu                           | Klasa ulicy | Szerokość                            | Zalecana szerokość jezdni                   | Inne ustalenia  |
|----|--------|---|-------------|--------------------------------------|---|---|
| 1  | 2      | 3                                       | 4           | 5                                    | 6   | 7   |
| 1. | 1KDZ   | Projektowana droga gminna               | zbiorcza    | 25,0 m<br>(w granicach planu 12,5 m) | 2 x 2 pasy ruchu<br>(2 x 6,0 m)             | Skrzyżowanie z drogą 2KDZ oraz terenem kolejowym dwupoziomowe. Oś drogi przebiega po granicy planu. |
| 2. | 2KDZ   | Projektowana droga gminna               | zbiorcza    | 25,0 m<br>(w granicach planu 12,5 m) | 2 x 2 pasy ruchu<br>(2 x 6,0 m)             | Skrzyżowanie z drogą 1KDZ oraz terenem kolejowym dwupoziomowe. Oś drogi przebiega po granicy planu. |
| 3. | 1KDL   | ul. Graniczna – istniejąca droga gminna | lokalna     | 12,0 m                               | 2 x 1 pas ruchu<br>(szerokość jezdni 6,0 m) | Skrzyżowanie z terenem kolejowym dwupoziomowe.  |

| Lp  | Symbol | Nazwa obiektu                             | Klasa ulicy | Szerokość  | Zalecana szerokość jezdni                | Inne ustalenia                       |
|-----|--------|---|-------------|--|--|--------------------------------------|
| 1   | 2      | 3   | 4           | 5  | 6  | 7                                    |
| 4.  | 1KDD   | ul. Polna - Istniejąca droga gminna       | dojazdowa   | 8,0 m do 10,0 m (w granicach planu 4,0 m do 5,0 m) | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m) | Oś drogi przebiega po granicy planu. |
| 5.  | 2KDD   | ul. Borówki - Istniejąca droga gminna     | dojazdowa   | 10,0 m   | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m) |                                      |
| 6.  | 3KDD   | Projektowana droga gminna                 | dojazdowa   | 10,0 m   | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m) |                                      |
| 7.  | 4KDD   | ul. Miła - istniejąca droga gminna        | dojazdowa   | 8,0 m do 12,0 m                                    | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m) |                                      |
| 8.  | 5KDD   | ul. Truskawkowa - istniejąca droga gminna | dojazdowa   | 10,0 m   | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 6,0 m) |                                      |
| 9.  | 6KDD   | istniejąca droga gminna                   | dojazdowa   | 9,0 m  | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 5,0 m) |                                      |
| 10. | 7KDD   | ul. Aronii - istniejąca droga gminna      | dojazdowa   | 8,0 m  | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 5,0 m) |                                      |
| 11. | 8KDD   | ul. Porzeczkowa - istniejąca droga gminna | dojazdowa   | 8,0 m  | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 5,0 m) |                                      |
| 12. | 9KDD   | ul. Agrestowa - istniejąca droga gminna   | dojazdowa   | 8,0 m  | 2 x 1 pas ruchu (szerokość jezdni 5,0 m) |                                      |

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.**

##### § 41.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów w obrębie planu. Wysokość stawki procentowej ustala się na 0%.

##### § 42.

Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała, zatwierdzonego Uchwałą Nr 277/XXXVI/05 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2005 r. oraz Uchwałą Nr 126/XX/99 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 1999 r.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 44.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

§ 45.

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