**/PROJEKT/**

**UCHWAŁA NR ……….**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia ………… roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr 186/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r., zmienioną uchwałą Nr 238/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 186/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. oraz uchwałą Nr ………….. Rady Gminy Lesznowola z dnia …………… zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 186/XIV/2015 z dnia

15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

### DZIAŁ I

### USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

### Zakres obowiązywania planu

**§ 1.**

* + 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, składający się z:

1. części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2. części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**2.** Granice planu określono uchwałą Nr 186/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. zmienioną uchwałą Nr 238/XVIII/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola na części obszaru określonego w uchwale Nr 186/XIV/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r. oraz uchwałą Nr ………….. Rady Gminy Lesznowola z dnia …………… zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 186/XIV/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, zatwierdzonego uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 października 2002 r.

**§ 2.**

* + 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
5. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
10. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**2.** Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1. zasad kształtowania krajobrazu;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**3.** Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 3.**

**1.** Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

**2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem miejscowym;
2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
4. zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach.
5. przeznaczenie terenów.

**3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

1. granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej o napięciu 220 KV;
3. strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300.

**4.** Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.**

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i III oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

**Rozdział 2**

**Wyjaśnienie używanych pojęć**

**§ 5.**

* + 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
2. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
3. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
5. **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. **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i Strefie Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
8. **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;
9. **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

**2**. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

**Rozdział 3**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 6.**

**1** W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych i zalesionych - oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**;
3. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
4. teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;
5. teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
6. teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
7. teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
8. teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
9. teren komunikacji - droga wewnętrzna - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

**2.** Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

**3.** Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

**§ 7.**

* + 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

1. 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowymi KDZ;
2. 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowymi KDD;
3. 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowymi KDW;
4. 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym WS;
5. 5 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem literowym ZL;
6. 15 m od osi linii energetycznej o napięciu 220 kV;
7. 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
8. pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

**2.** Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

**3.** Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 21 ust. 3.

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

1. jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
2. nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 8.**

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

1. minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi:
2. 6 m do 6 działek,
3. 8 m powyżej 6 działek;
4. minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

**§ 9.**

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

* + 1. Zasady lokalizowania bram, furtek:

1. nakazuje się wycofanie o minimum 2 m 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.** Zasady zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

1. dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
   1. powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
   2. powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
   3. powstały niezależnie od ustaleń planu;
2. przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**3.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

**§ 10**.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

* + 1. Nakazuje się:

1. ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
2. właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację;
3. ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
4. selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 2. Zakazuje się:

1. lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych  
   na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
2. lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego;
3. lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
4. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
5. lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji  
   i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
6. zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
7. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) linii 220 kV.

**3.** Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

### 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN i ML - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU i UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**4.** Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenach zmeliorowanych:

1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;

2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;

4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

**5.** Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

**6.** Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**7.** Cały teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w Strefie Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 11.**

Sposoby i terminy tymczasowegozagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

**§ 12.**

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

1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MU i UM:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym ML:

a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

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

3) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

### DZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 13.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne poza obszarem o symbolach 5 MN i 9 MN,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

3) dopuszcza się na jednej działce najwyżej jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego,

4) zakazuje się lokalizacji:

* 1. składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
  2. budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV,
  3. usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

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

* 1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
  2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
  5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

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

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - nie określa się,

* 1. geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

1. nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

1. - dla usług, w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
2. w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 14.**

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne poza obszarem o symbolach 5 ML i 8 ML,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

3) zakazuje się lokalizacji:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
2. składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
3. budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV,
4. usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

4) nakazuje się zalesienie minimum 20% powierzchni działki;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

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

1. geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

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

**§ 15.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

3) dopuszcza się na jednej działce najwyżej jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego,

4) zakazuje się lokalizacji:

1. obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży - 900 m 2,
2. magazynów o maksymalnej powierzchni zabudowy - 200 m 2,
3. składów w tym składów budowlanych,
4. usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
5. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
6. maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
7. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
8. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
9. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
10. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,

1. geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

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

**§ 16.**

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu zdrowia, kultury, pomocy społecznej, rekreacji, sportu, oświaty,

gastronomi, działalności opiekuńczo-wychowawczej,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

3) dopuszcza się na jednej działce najwyżej jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego,

4) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie

technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 Kv,

b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

c) składów i magazynów w tym składów budowlanych;

5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy usługowej:

* 1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
  5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

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

* 1. geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º,

- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 5º;

6) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej:

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

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

1. geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m2;

8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

9) minimalna liczba miejsc parkingowych:

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

**§ 17.**

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem literowym **WS** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- mosty,

- kładki,

- przejścia i przejazdy;

2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w istniejącym przebiegu;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;

4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

**§ 18.**

Dla terenu lasu oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- las;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100%;

3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

### Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie komunikacji

**§ 19.**

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

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

**§ 20.**

* + 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Oznaczenie na rysunku planu** | **Klasa drogi** | | **Kategoria drogi/funkcja** | | **Szerokość w liniach rozgraniczających** |
| **1 KDZ** | „Z” – droga lokalna | powiatowa | | od 15 m do 20 m przy czym w granicach planu 7,5 m | |
| **1 KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | od 1,5 m do 6,9 m zgodnie z istniejącymi wydzieleniami | |
| **2 KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m, z zwrotką do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m | |
| **3 KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m przy czym w granicach planu od 5,7 m do 10 m | |
| **4 KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | 10 m z zwrotką do zawracania o wymiarach 15 m x 11 m | |
| **5 KDD** | „D” – droga dojazdowa | gminna | | od 10 m do 11 m przy czym w granicach planu od 5 m do 6,2 m | |
| **1 KDW** | - | wewnętrzna | | 10 m | |
| **2 KDW** | - | wewnętrzna | | 9 m | |
| **3 KDW** | - | wewnętrzna | | od 9 m do 10 m | |

**2.** Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDD i KDW lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

**3.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacyjne oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: 1 KDZ, 3 KDD, 5 KDD.

**4.** Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**5**. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

### Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

**§ 21.**

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

**§ 22.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1. nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
2. nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
3. ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø32 mm.

**§ 23.**

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

1. nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarne, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
2. dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3. w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
4. zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
5. nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, oraz wód roztopowych na własny teren nieutwardzony;
6. nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 7;
7. dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
8. nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
9. nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
10. ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
11. dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40 mm.

**§ 24.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

1. ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
2. nakazuje się przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3. dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych;
4. dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV.

**§ 25.**

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

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

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

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

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

**§ 26.**

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

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

### § 27.

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

**§ 28.**

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów przyjęty uchwałą Nr 787/LXIII/2002 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Władysławów i Wilcza Góra w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7577 z dn. 07.11.2002 r.).

**§ 29.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 30.**

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