

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LESZNOWOLA  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi)

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w wykonaniu uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola uchwalonego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 ze zm. uchwała się, co następuje:*

**Dział I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres i zasady obowiązywania planu**

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
  3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
  5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
  6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
  7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków;
- 9) **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 oraz na płytach ażurowych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych;

- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 15) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
- 16) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleni komponowana i urządzenia rekreacyjne.

**§ 4.** Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**;
- 3) tereny usług: **1U, 2U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej: **1US-ZP**;
- 5) teren zieleni urządzonej wysokiej: **1ZPW**;
- 6) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR, 3KR**;
- 8) teren komunikacji kolejowej: **1KKK**.

**§ 5.** 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD, 2DD, 3KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KKK**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę budynków istniejących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem § 7 oraz zasad określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakazuje się realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 6) zakazuje się realizacji usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 8) zakazuje się realizacji stacji paliw;
- 9) określa się geometrię dachów:
  - a) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - b) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 10) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek” w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 11) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 12) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 13) kolorystyka elewacji: w paletce kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno.

**§ 7.** Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość adaptacji budynków, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:

- 1) remont i przebudowę;
- 2) nadbudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;
- 3) rozbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w przypadku rozbiórki budynku lub jego części i realizacji nowego budynku lub jego części w tym miejscu ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 8.** Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

**§ 9. 1.** Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach

zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usług oświaty – minimum 0,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
  - c) dla funkcji usługowych usług sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników oraz nie mniej niż 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
  - d) dla pozostałych funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 3) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie;
- 4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu lub w garażach;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu lub w garażach.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- § 10.** 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
  3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
  4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, składów i magazynów, składów budowlanych.
5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.

**§ 11.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmiany technologii i urządzeń;
  - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) tereny oznaczone symbolem MNW należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) teren oznaczony symbolem MNW-U należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: MNW, MNW-U, U w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 4) tereny oznaczone symbolami ZPW i US-ZP należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 12.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: KDD.
2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami KR.
  3. Dopuszcza się, poza terenami komunikacji wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach z wyłączeniem terenów rowów odwadniających oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
  4. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
    - 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się, na ich końcu, realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
    - 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
    - 4) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

5. Ustalenia zawarte w ust. 4 pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie planu.
- § 13.** Ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK wraz z możliwością: remontu, przebudowy, modernizacji i rozbudowy urządzeń i obiektów komunikacji szynowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- § 14.** Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KDD i KR, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- § 15.** 1. Ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg publicznych.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
4. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
- § 16.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
    - b) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej – nie mniej niż 100 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych,
    - c) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględniać wymogi przeciwpożarowe, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
    - b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż 180 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych,
    - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych i instalacji kanalizacyjnych;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny z zastrzeżeniem lit. b oraz c oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające,

- b) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych ustala się nakaz realizacji systemu zapewniającego retencjonowanie wód umożliwiającymi przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów / sekundę / 1 ha terenu w czasie 15 minut,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,
  - e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
  - f) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - h) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania,
  - i) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów innych niż tereny komunikacji kolejowej na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
  - j) na przedmiotowym terenie występują urządzenia takie jak: rowy oraz sieć drenarska; nakazuje się zachowanie ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 15 ust. 5,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 500 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm,
  - c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW z zastrzeżeniem § 15 ust. 5,
  - b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 17.** Dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych.

**§ 18. 1.** Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w granicach własnej działki budowlanej, w tym lokalizację wiat i altan śmietnikowych, przy czym gospodarowanie odpadami realizować należy zgodnie z zasadami czasowego gromadzenia odpadów stałych określonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 19. 1.** Wyznacza się na rysunku planu strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 25,0 m w obie strony licząc od osi linii.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;

2) zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

3) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;

4) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych;

5) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych;

6) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy technicznej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych.

**§ 20.** Wskazuje się na rysunku planu granice strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego. W strefie tej obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 21.** Cały obszar planu położony jest w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków określone w przepisach odrębnych dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

**§ 22.** Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące zabudowy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności ograniczenia związane z dopuszczalną maksymalną wysokością obiektów.

- § 23. Wskazuje się, na rysunku planu, granice zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych, a zwłaszcza dotyczące wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
- § 24. Cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.

#### **Rozdział 7**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 25. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni lub miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu.
2. Do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z § 7.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:
- 1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
  - 2) obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych;
  - 3) obiektów tymczasowych takich jak pawilony wystawowe służące realizacji funkcji usług kultury, zdrowia, oświaty i opieki społecznej.

#### **Rozdział 8**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 26. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, o których mowa w Dziale II:
- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi, tereny komunikacji kolejowej, wody powierzchniowe i zieleń urządzoną.

#### **Rozdział 9**

##### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych**

- § 27. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i wody powierzchniowe lub gdy podział wynika z przebiegu linii rozgraniczających, a także przy podziałach mających na celu regulację granic działek istniejących oraz powiększenie działki lub działek sąsiednich.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

**Dział II**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Rozdział 1**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MNW**

**§ 28.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
  - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej;
  - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
  - c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
  - d) dopuszcza się adaptację budynków;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7, w tym części nadziemnej 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 11 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
    - pozostałych obiektów: 11 m,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
  - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW** przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MNW-U**

**§ 29.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym symbolem **1MNW-U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
  - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej;
  - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
  - c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
  - d) dopuszcza się adaptację budynków;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8, w tym części nadziemnej 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 11 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
    - pozostałych obiektów: 11 m,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
  - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:
    - minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 7) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem U**

**§ 30.** Na terenie usług, oznaczonym symbolem **1U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
  - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptację budynków;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 11 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
    - pozostałych obiektów: 11 m,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
  - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:
    - minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 7) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

**§ 31.** Na terenie usług, oznaczonym symbolem **2U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
  - a) zakazuje się realizacji warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
  - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptację budynków;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0, w tym części nadziemnej 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 11 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
    - pozostałych obiektów: 11 m,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 20 m,
  - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:
    - minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 7) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 11) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

#### **Rozdział 4**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem US-ZP**

**§ 32.** Na terenie usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **1US-ZP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 3) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych;
- 4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup>,

- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
  - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:
    - minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

## **Rozdział 5**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej wysokiej oznaczonego symbolem ZPW**

**§ 33.** Na terenie zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonym symbolem **1ZPW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wysoka, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia części terenu w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, o której mowa w § 20;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji nowych budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,



- c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 26, przy czym:
  - minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 6) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;
- 7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

## **Rozdział 6**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD**

**§ 34.** Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) 1KDD: od 2,0 do 23,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KDD: od 6,0 do 11,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3KDD: od 6,0 do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;
- 7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;

- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23.

## **Rozdział 7**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolem KR**

**§ 35.** Na terenach komunikacji wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) 1KR: od 6,0 do 8,5 m z poszerzeniami w rejonie połączeń z innymi drogami oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2KR: 6,0 m,
  - c) 3KR: 5,5 m;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **2KR** przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23.
- 10) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem KKK**

**§ 36.** Na terenie komunikacji kolejowej, oznaczonym symbolem **1KKK**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja kolejowa;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z komunikacją kolejową, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek rowerowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się adaptację budynków,
  - b) zakazuje się realizacji nowych budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) przy zagospodarowaniu stref potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym należy uwzględnić zapisy § 19;
- 6) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20;
- 7) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 21;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych należy uwzględnić zapisy § 22;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie należy uwzględnić zapisy § 23.

### **Dział III PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 37.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: 0%.
- § 38.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola..
- § 39.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Lesznówola.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.