**/PROJEKT/**

**UCHWAŁA NR ……….**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

**z dnia ………… roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

 **gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola 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 Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo, 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;
5. danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**2.** Granice planu określono uchwałą Nr 170/XV/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Jabłonowo.

**§ 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. wymogom wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5. 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;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
11. 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. 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. nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu wynikająca z przepisów odrębnych;
5. zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
6. przeznaczenie terenów.

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

1. strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
2. pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV.

**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 określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię,
której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** **od lasu wynikająca z przepisów odrębnych** - należy przez
to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wyznaczoną na działce budowlanej zgodnie
z przepisami odrębnymi.
6. **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;
7. **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
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 literowym **MN**;
2. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MU**;
3. teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **UM**;
4. teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
5. teren zabudowy przemysłowo-usługowej – oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **PU**;
6. teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **ZL**;
7. teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
8. teren komunikacji - droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDGP**;
9. teren komunikacji - droga klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
10. teren komunikacji - droga klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
11. teren komunikacji - droga klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**.
	* 1. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
		2. 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. 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDGP;
2. 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ;
3. 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowymi KDL;
4. 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi KDD;
5. 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowymi WS;
6. 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
7. na terenach o symbolach numerowych i literowych 2 MN, 4 MU - 5 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym (od drogi znajdującej się poza obszarem planu) – zgodnie z rysunkiem planu.

**2.** Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu wynikającą z przepisów odrębnych oznaczoną
i zwymiarowaną na rysunku planu:

1) 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasu oznaczonego symbolem literowym ZL.

**3.** Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 i 5.

**4.** Przepisy ust. 3 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 24 ust. 3.

**5.** 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, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
2. 6 m do 6 działek,
3. 8 m powyżej 6 działek;
4. 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;
5. ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 9.**

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

* + 1. Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a także realizowanej nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu, bez prawa jej rozbudowy.
		2. Zasady lokalizowania bram, furtek:
1. nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 10 m;
2. zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

**3.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób
ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4.** Zasady zabudowy 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.

**5.** Ustala się,żemiejscami publicznymi są:

1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDGP, KDZ, KDL, KDD;

2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.

**6**. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 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 oraz do lokali usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne;
2. 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;
3. właścicielom terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację;
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 z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
2. lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, na terenach o symbolach literowych: MN, MU, UM z wyjątkiem zlokalizowanych poza terenem o symbolu literowym ZL: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
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 i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód 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 elektroenergetycznej 220 kV.

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

### 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU i UM - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

**§ 11.**

Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy.

**1.** 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.

**2.** Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

**3.** 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.

**§ 12.**

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.

**§ 13.**

**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, UM, U, PU:

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) 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

**§ 14.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem numerowym i literowym:
**1MN** i **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- 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 bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
2. więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
3. w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV:

- budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

1. usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
2. magazynów i składów budowlanych,
3. wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

4) 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 odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 30 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;

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

1. a) 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,
* dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
1. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 15.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem numerowym i literowym: **1MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- 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 bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
2. więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m 2,

d) składów w tym składów budowlanych,

e) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m 2,

f) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

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

1. geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych
do 45º;

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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 - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 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.
5. **§ 16.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **2MU, 3MU, 4MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- 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 bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
2. więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
3. w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220 kV:

- budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,

d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m 2,

e) składów w tym składów budowlanych,

f) magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 500 m 2,

g) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;

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

1. maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
2. minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
3. maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
5. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla istniejącej konstrukcji wsporczej linii 220 kV - 30 m,

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

1. geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych
do 45º;

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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 - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 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 zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **1UM** i **2UM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- rzemiosło,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

 - usługi publiczne,

- usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe,

- składy i magazyny,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

3) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

c) stacji paliw,

d) składów budowlanych;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m, przy w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 18 m,

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych
do 45º;

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

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

1. a) 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,
* dla zabudowy usługowej, rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte
100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
* dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,
1. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 18.**

Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego symbolem numerowym i literowym **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- składy i magazyny,

- rzemiosło,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- usługi z zakresu gospodarki odpadami,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m, przy w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 18 m,

f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych
do 45º;

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

5) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

1. a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
* dla usług komunikacyjnych - co najmniej 1,8 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni użytkowej,
* dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte
100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
* dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych
i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,
* dla zabudowy produkcyjnej - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca
do parkowania na 10 zatrudnionych,
1. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 19.**

Dla terenów zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa przemysłowa,

- zabudowa usługowa,

- rzemiosło,

- składy, magazyny,

- usługi z zakresu gospodarki odpadami na terenie oznaczonym symbolem numerowym i literowym 4PU,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe,
stacje paliw, myjnie samochodowe,

- zieleń urządzona, wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych,

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

 a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

 b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

 c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,

 d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

 e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m, przy czym w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków
o wysokości do 18 m,

 f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

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

5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleń działek w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia działek sąsiednich,

d) regulacji istniejących granic działek;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

1. a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
* dla usług komunikacyjnych - co najmniej 1,8 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej,
* dla składowych i magazynowych oraz usług z zakresu gospodarki odpadami - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników
i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte
30 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków,
które pełnią funkcję usługową i biurową z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,
* dla zabudowy produkcyjnej - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca
do parkowania na 10 zatrudnionych,
* dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte
100 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
1. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**§ 20.**

Dla terenów lasu oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **1ZL, 2ZL, 3ZL** 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 odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 100%;

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

1. **§ 21.**
2. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem numerowym i literowym: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:
3. 1) Przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- mosty,

- kładki,

- przejścia i przejazdy;

1. 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w istniejącym przebiegu;
2. 3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;
3. 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

### Rozdział 2

### Ustalenia w zakresie komunikacji

**§ 22.**

**1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDGP,** **KDZ, KDL, KDD** 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.

**§ 23.**

**1.** Dla terenów komunikacji ustala się:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| * + - * 1. **Oznaczenie na rysunku planu**
 | **Klasa drogi** | **Projektowana funkcja drogi** | **Szerokość w liniach rozgraniczających** |
| **1 KDGP** | „GP” – droga główna ruchu przyspieszonego | krajowa/wojewódzka | 50 m, przy czym w granicach planu 25 m |
| **1 KDZ** |  „Z” – zbiorcza | powiatowa |  zmienna, przy czym w granicach planu od 3,5 m do 8 m- zgodnie z rysunkiem planu |
| **1 KDL** | „L” – lokalna | gminna | 12 m  |
| **2 KDL** | „L” – lokalna | gminna | 12 m, przy czym w granicach planu 6 m |
| **1 KDD** | „D” – dojazdowa | gminna | od 6 m do 10 m- zgodnie z rysunkiem planu |
| **2 KDD** | „D” – dojazdowa | gminna | od 10 m do 21,5 m- zgodnie z rysunkiem planu |
| **3 KDD** | „D” – dojazdowa | gminna | 8 m |

* + 1. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDGP, KDZ, KDL, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
		2. Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolem numerowym i literowym 1 KDGP, 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 2 KDD oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.
		4. Dopuszcza się korzystanie z istniejących zjazdów z al. Krakowskiej na działki przyległe.
		5. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego
		(w szczególności chodników i przejść przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodne z przepisami odrębnymi.
		6. W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób
		z wózkami dziecięcymi - zgodne z przepisami odrębnymi.
		7. 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

**§ 24.**

* + 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 z zastrzeżeniem § 14 pkt 3 lit. f oraz § 15 pkt 3 lit. f, § 16 pkt 3 lit g 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 terenach oznaczonych symbolem literowym ZL.

**§ 25.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1. ustala się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
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 Ø110 mm.

**§ 26.**

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

1. nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
2. dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków
do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków
pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;
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 lub roztopowych do zbiorników retencyjnych,
studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
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 retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem planu)
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 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 ciśnieniowej Ø40 mm.

**§ 27.**

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;

**§ 28.**

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.

**§ 29.**

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**

### § 30.

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

**§ 31.**

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo przyjęty uchwałą Nr 279/XXII/2012 Rady Gminy Lesznowola w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla obrębu Kolonia Warszawska i części obrębu Stefanowo (Dz. Urz. Woj. Maz. 31.01.2013 r., poz. 1208 ze zm.).

**§ 32.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

**§ 33.**

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