

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LESZNOWOLA**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i części obrębu Kolonia Lesznowola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 790/LXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i części obrębu Kolonia Lesznowola, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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 uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i części obrębu Kolonia Lesznowola 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 790/LXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i części obrębu Kolonia Lesznowola.

**§ 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturalnego i zabytków;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 5) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
  - 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 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 danej działce budowlanej;
  - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - 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) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 6) **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.
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 wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U**;
  - 2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
  - 3) teren produkcji lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P-U**;
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
  - 5) teren drogi ekspresowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDS**;
  - 6) teren drogi głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDG**;
  - 7) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDZ**;
  - 8) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;

- 9) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**;
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

#### **§ 7.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
  - 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDS;
  - 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 1KDG;
  - 3) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym i literowym 2 KDG;
  - 4) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ;
  - 5) 5m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDL;
  - 6) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDD;
  - 7) 7 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu literowym WS;
  - 8) 8 m od północnej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie o symbolu numerowym i literowym 3MNW-U – zgodnie z rysunkiem planu;
2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 21 ust. 3.
4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - 1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 8.**

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

- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
  - a) 6 m do 6 działek,
  - b) 8 m powyżej 6 działek;
- 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku 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) 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 adaptację 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.
2. 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:
    - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
    - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
    - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
  - 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
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. Ustala się, że miejscem publicznymi są:
  - 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi: KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD;
  - 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem literowym WS.
5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych określonych w ust. 4 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) 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: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
  - 2) na terenach o symbolach literowych MNW-U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem: 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) na terenach o symbolach literowych U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem: zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centra handlowe wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
  - 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
  - 5) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
  - 6) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 7) 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.
- 3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej - dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW-U - 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 110 kV o szerokości 38 m (po 19 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. Do czasu likwidacji części napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 48 m (po 19 metrów w obie strony od osi linii przeznaczonej do likwidacji), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.
3. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 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.
4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:
  - 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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-66/66 oraz AZP 60-66/67) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o których mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## § 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, 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.

## § 14.

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 MNW-U, U i P-U:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 2) nie ustala się zasad i warunków scalania 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

## § 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami literowymi **MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - zabudowa usługowa, w tym: z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
    - 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) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
  - d) magazynów i składów, w tym składów budowlanych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni 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 i sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - 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 - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 16.

Dla terenów usług oznaczonych symbolami literowymi **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - rzemiosło,
    - składy, magazyny,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi publiczne,
    - usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów,
    - 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 nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleni 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,
  - b) regulacji istniejących granic działek,
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla biur oraz usług komunikacyjnych - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - 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 produkcji lub usług oznaczonych symbolami literowymi **P-U** ustala się:

- 2) przeznaczenie terenu:
  - c) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa produkcyjna,
    - zabudowa usługowa,
    - usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe, stacje paliw, myjnie samochodowe,
    - składy, magazyny,
    - rzemiosło,
  - d) przeznaczenie uzupełniające:
    - 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 nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleni 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,
  - b) regulacji istniejących granic działek,
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
    - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
  - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## § 18.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - rowy melioracyjne stanowiący urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - mosty,
    - kładki,
    - przejścia i przejazdy;
- 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w istniejącym przebiegu;
- 3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem budowli określonych w pkt 1 lit. b;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 19.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: **KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenie dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 20.**

1. Dla terenu dróg ustala się:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	<b>1KDS</b>	„S” – ekspresowa	krajowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 92 m do 347 m – zgodnie z rysunkiem planu
2.	<b>1KDG</b>	„G” – główna	wojewódzka	zmienna, przy czym w granicach planu od 29 m do 83 m – zgodnie z rysunkiem planu
3.	<b>2KDG</b>	„G” – główna	wojewódzka	25 m, przy czym w granicach planu od 5 m do 11 m – zgodnie z rysunkiem planu
4.	<b>1KDZ</b>	„Z” – zbiorcza	powiatowa	15 m, przy czym w granicach planu od 5 m do 8 m – zgodnie z rysunkiem planu
5.	<b>1KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 4m do 11 m – zgodnie z rysunkiem planu
6.	<b>2KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 10 m do 18 m – zgodnie z rysunkiem planu
7.	<b>3KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 21 m do 27 m – zgodnie z rysunkiem planu
8.	<b>4KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 18 m do 30 m – zgodnie z rysunkiem planu
9.	<b>5KDL</b>	„L” – lokalna	gminna	12 m
10.	<b>1KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	od 10 m do 12 m
11.	<b>2KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	12 m
12.	<b>3KDD</b>	„D” – dojazdowa	gminna	13 m

2. Dopuszcza się na terenie dróg oznaczonych symbolami literowymi: **KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD** lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: **1KDS, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 1KDL, 3KDL, 4KDL, 3KDD** oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.



4. Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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, zgodnie 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 - zgodnie 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**

#### **§ 21.**

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

#### **§ 22.**

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  $\varnothing 110$  mm.

#### **§ 23.**

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

- 1) ustala się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb);
- 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 retencionowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie jego trwania nie krótszym niż 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 i innych cieków wodnych (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  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej  $\varnothing 40$  mm.

#### **§ 24.**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakazuje się przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
- 3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych.

#### **§ 25.**

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

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej  $\varnothing 32$  mm.

#### **§ 26.**

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

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 27.**

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

#### **§ 28.**

Na terenie objętym planem traci moc w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola przyjęty uchwałą Nr 58/VII/2003 Rady Gminy Lesznowola z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap III (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3238 z dn. 17.05.2003 r.).

#### **§ 29.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

#### **§ 30.**

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