

KONSULTACJE OD 06.02.2026r. DO 09.03.2026r.
SPOTKANIE OTHART 19.02.2026r.
Dziure 18.02.2026r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 87/VII/2024 Rady Gminy Lesznów z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Lesznów stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Lesznów 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.
2. Granice planu określono uchwałą Nr 87/VII/2024 Rady Gminy Lesznów z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Lesznów.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej nadziemnej 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 wysokości 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;
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. Złącznik 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 teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 5) zwykmiarowana 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, która nie może przekroczyć żadną krawędź zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszków, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
 - 4) **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;
 - 5) **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;
 - 6) **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;
 - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 8) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 9) **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, budowlą i urządzeniom;
 - 10) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalnoci, 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 usług lub zabudowy mieszkalniowej [jednorodzinną] wolnostojącą – oznaczony na rysunku planu symbolem **U-MNW**;
 - 2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) teren produkcyjny lub usługowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U**;
 - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 5) teren drogi główniej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 6) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 7) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
 - 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym **KDG**;
 - 2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym **KDL**;
 - 3) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym **KDD**;
 - 4) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym **WS**;
 - 5) na terenie o symbolu numerowym **U-MNW** – 7 m od zachodnio-południowej granicy obszaru objętego opracowaniem – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) na terenie o symbolu numerowym **U-MNW** – 5 m od południowej granicy obszaru objętego opracowaniem – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) na terenie o symbolu numerowym **U-MNW** – 7 m od zachodnio-południowej granicy obszaru objętego opracowaniem – 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 śmieтниковych oraz obiektów, o których mowa w § 22 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 pomiedzy 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 budowlane, przy czym:
- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, wynosi:
 - a) 6 m do 6 działek budowlanych,
 - b) 8 m powyżej 6 działek budowlanych;
 - 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku ich nieprzełotowego 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 powstających przed wejściem w życie niniejszego planu.
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
 - 5) jedynie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 6) dopuszcza się na terenach dróg wewnętrznych lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.

§ 9.

- Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz wyznaczania wyznikań z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
1. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, a także realizowanie nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu.
 2. Zasady zabudowy na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

- 1) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, 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) przepis 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 użytkowności 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 miejscami publicznymi są tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: KDG, KDL, KDD.
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 lokalii 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;
 - 4) właściwemu terenów o symbolu literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację.
2. Zakazuje się:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 U-MNW, U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem: zabudowy mieszkalniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, 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 dotyczącej wytwarzania łaśsu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, głośb, 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 szkoda dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.
2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U-MNW - jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

§ 11.

- Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
1. Część terenu zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV o szerokości 30 m (po 15 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. 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) kolijących 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 zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-66/59) 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.

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

1. 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) kolijących 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.

§ 14.

- 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.

§ 15.

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: U-MNW, U, P-U;
 - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m²;
 - 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

§ 16.

- Dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem literowym **U-MNW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczaniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i

- urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych i małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) magazynów i składów, w tym składów budowlanych,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
- c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- d) usług hotelarskich;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej, dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłączenie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,
- f) geometria dachu - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydziałen działek budowlanych w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji nowych dróg wewnętrzných (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
- c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,
- d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;
- 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 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 17.

Dla terenu usług oznaczonego symbolem literowym U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa usługowa,
- b) rzemiosło,
- c) składy, magazyny,
- d) usługi komunikacyjne, w tym stacje paliw, parkingi i garaże, usługi motoryzacyjne i obsługi samochodów;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczaniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrzných, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych i małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 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 budowli - 12,0 m,
- f) geometria dachu - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielonych działek budowlanych w celu:
 a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 b) lokalizacji nowych dróg wewnętrżnych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych;
 d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;
 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 biur oraz usług komunikacyjnych - minimum 1,8 miejsc postojowych na każde rozpozczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpozczęte 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednocześnie użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpozczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej;
 b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 18.

Dla terenu produkcji lub usług oznaczonego symbolem literowym **P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 a) zabudowa produkcyjna,
 b) zabudowa usługowa,
 c) rzemiosło,
 d) składy, magazyny,
 e) usługi komunikacyjne, w tym parkingi i garaże, usługi motoryzacyjnych i obsługi samochodów w tym stacje paliw;
 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrżnych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych, małej retencji i innych zbiorników wodnych;
 3) zasady ochrony i kształtowania terenu:
 a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
 b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001;
 c) maksymalna udział powierzchni zabudowy - 70%;
 d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m;
 f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu gównych połaci dachowych do 45°;
 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzielonych działek w celu:
 a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 b) lokalizacji nowych dróg wewnętrżnych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych;
 d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;
 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 usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpozczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - dla usług komunikacyjnych - minimum 1,8 miejsc postojowych na każde rozpozczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla składowych i magazynowych - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednocześnie użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpozczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych z wyłączeniem funkcji magazynowej i biurowej;
 b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem literowym **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczaniu terenu, a w szczególności: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, mosty, kładki, przejazdy;
- 3) zakazuje się zasympywaniami lub zabudowywania rowu melioracyjnego, znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem literowym **WS**, z wyłączeniem budowl i określonych w pkt 2;
- 4) dopuszcza się poszerzenie i pogłębianie istniejącego rowu melioracyjnego.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 20.

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

§ 21.

1. Dla terenów dróg ustala się:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Projektowana funkcja drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	1KDG	"G" – główna	wojewódzka	zmienna, przy czym w granicach planu od 7 m do 92 m – zgodnie z rysunkiem planu
2.	1KDL	"L" – lokalna	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 3 m do 25 m – zgodnie z rysunkiem planu
3.	2KDL	"L" – lokalna	powiatowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 6 m do 11 m – zgodnie z rysunkiem planu
4.	3KDL	"L" – lokalna	powiatowa	zmienna, przy czym w granicach planu od 5 m do 8,8 m – zgodnie z rysunkiem planu
5.	1KDD	"D" – dojazdowa	gminna	zmienna, przy czym w granicach planu od 0 m do 2 m – zgodnie z rysunkiem planu
6.	2KDD	"D" – dojazdowa	gminna	Skos o wymiarach 5 m na 5 m

2. Dopuszcza się na terenach dróg oznaczonych symbolami literowymi: **KDG, KDL, KDD** lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.
3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg oznaczone symbolami numerowymi i literowymi: **1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD** oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe i ciągi pieszko-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się, kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (w szczególności chodników i przejazdów 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

§ 22.

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzeniach 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 uciążliwość obiektów i urządzeń nie będzie naruszać obowiązujących, w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.
4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiórczych, studni głębinowych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu ochrony środowiska.

§ 23.

- 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.

§ 24.

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 sanitarно-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb);
- 3) w przypadku wytworzenia ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczanie 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 cichonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozszczające;
- 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 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 wymagającym 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.

§ 25.

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.

§ 26. 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, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej $\varnothing 32$ mm.

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

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

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznwola.

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