UCHWAŁA NR 175/XIV/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

Z DNIA 9 marca 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami),

w oparciu o uchwałę Nr 120/XI/2007 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola,

stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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 – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Granica planu pokrywa się z granicą działki nr ewidencyjny 257 z obrębu ewidencyjnego Nowa Wola w gminie Lesznowola.
2. Granicę planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

1. Ustala się:
   5) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   14) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki w obszarze objętym planem nie ustala się:
   15) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   16) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

17) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
      a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;
      b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
   4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
   5) obszar występowania urządzeń melioracji szczegółowych;
   6) wymiar w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

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

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
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) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów, w stosunku do:
   a) linii rozgraniczających;
   b) istniejących granic działki.
7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która może być zabudowana budynkami;
8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki do powierzchni tej działki;
10) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

18) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **MN/U**;
19) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZP**;
20) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **WS**;
21) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDL.**

§ 9.

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §28.
4. W przypadku, gdy nie ustalono w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 10.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic należy sytuować w linii rozgraniczającej tereny komunikacji, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i obiektów infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m. od poziomu terenu;
3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 m. powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
4) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na całym obszarze planu.

§ 11.

W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:

1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem.
2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2, a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama lub znak informacyjno – plastyczny,
3) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
   a) na obiektach małej architektury stanowiących:
      - pomniki;
      - obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
      - posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
      - obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.
   b) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
   c) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne,

obiekty architektury ogrodowej.

4) Ustalenia pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 12.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Do obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.
3. Dopuszcza się zachowanie i zabudowę działek istniejących przed wejściem w życie planu oraz działek, które wydzielono, niezależnie od ustaleń planu, w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13.

Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
2) Ustala się ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3) Ustala się ochronę wód polegającą na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości oraz na ochronie biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach podmokłych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia do sieci gminnych po ich realizacji.
5) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6) Zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzanie wód i ścieków na grunty sąsiednie dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7) Ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8) Ustala się ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny **MN/U** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
10) Ustala się ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
11) Wielkość oddziaływania wynikająca z prowadzonej działalności, powodującej wprowadzanie pyłów lub gazów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektrycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
12) Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.
13) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

§ 14.

1. Ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:

1) ochronę walorów krajobrazowych;
2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 15.

1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień na całym obszarze objętym planem.
2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
3. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 17.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem.
2. Urządzenia melioracji należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracji szczegółowych plan ustala:
   1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;
   2) dopuszcza się przebudowę 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.

Rozdział 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18.

1. Ustala się możliwość scalania i podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki pod następującymi warunkami:
   1) dopuszcza się scalanie i podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
   2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
   3) w wyniku scalania i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Ustala się, że poza drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne lub dojazdy sięgaczowe obsługujące działki, przy czym:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8 m;
   2) noworealizowane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac manewrowy o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
4. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie więcej jednak niż o 10%.
5. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
   1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
   2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej,
   3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych

działek budowlanych.

6. 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.

Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia terenu **KDL.**
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg publicznych ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 20.

Ustala się obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.
4. Realizację infrastruktury technicznej należy wykonywać wyprzedzająco lub równolegle z realizacją zabudowy.

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

22) Ustala się obowiązek przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
23) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 23.

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

24) Ustala się obowiązek przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
25) Wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U, 2MN/U, 1ZP i 2ZP** muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na terenie własnym.
26) Wody opadowe lub roztopowe z terenów dróg publicznych mogą być odprowadzane do: sieci kanalizacji deszczowej, poprzez system studni chłonnych do gruntu lub do otwartych rowów odwadniających pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
27) Wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi.

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

28) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV.
29) Ustala się obowiązek przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3.

30) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
31) Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

32) Ustala się możliwość przyłączenia do sieci gazowej.
33) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 26.

W odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tych obiektów na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 27.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

34) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
35) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
36) Odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
37) Odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW.

§ 29.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) Przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej;
      - usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z uwzględnieniem ustaleń ppkt. c.
      - usługi oświaty;
   b) Przeznaczenie dopuszczalne:
      - zabudowa usługowa wolnostojąca wyłącznie, jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (z wyjątkiem usług oświaty), z uwzględnieniem ustaleń ppkt. c;
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
      - obiekty infrastruktury technicznej.
   c) Zakazuje się lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych, oraz usług związanych z obsługą komunikacji w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.
2) Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
3) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu

przestrzennego:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5;
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%;
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;
d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 8 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej
g) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2;
h) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80^0 do 90^0.

4) Przy obliczaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w bilansie terenów dopuszcza się uwzględnianie części działek położonych na terenach ZP.
5) Ustala się, że na 1 działce można zlokalizować 1 budynek mieszkalny i /lub 1 budynek usługowy i/lub 1 budynek gospodarczy lub garażowy - w sumie maksymalnie 3 budynki na działce.
6) Wydzielenie działki częściowo z terenu MN/U i częściowo z terenu ZP jest możliwe pod warunkiem, że powierzchnia działki w części zlokalizowanej na terenie MN/U będzie nie mniejsza niż 600 m^2.
7) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
      - dla usług (z wyjątkiem usług oświaty) – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
      - dla usług oświaty minimum 10 miejsc parkingowych;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 30.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1ZP, 2ZP ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - zieleń urządzona, w tym zieleń towarzysząca zabudowie lokalizowanej na terenach 1MN/U i 2MN/U.
2) Zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 31.

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu 1WS ustala się:

1) Ustala się ochronę istniejącego rowu melioracyjnego polegającą na zakazie jego kanalizowania (z wyjątkiem budowy przepustów drogowych) oraz zasypywania.
2) Obowiązują ustalenia §17.

§ 32.

Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDL	lokalna	w granicach planu przeznacza się pod drogę

			pas o szerokości 6 m

DZIAŁ III. SKUTKI PRAWNE PLANU W ZAKRESIE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

§ 33.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych planem, zatem zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 34

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 743/LIX/2002 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 czerwca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. Nr 287 poz. 7545) w części odnoszącej się do terenu objętego planem.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 36.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola