UCHWAŁA NR 408/XXXII/2013

RADY GMINY LESZNOWOLA

Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2013R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska - część I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2013 r. poz. 594 ze. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. Nr 647 ze. zm.);

w związku z uchwałą Nr 58/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska oraz uchwałą Nr 362/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 58/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska,

stwierdzając, że plan miejscowy 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,

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne.

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska - część I, 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. Planem obejmuje się obszar, którego granica przebiega:
   1) wzdłuż południowej granicy ulicy Ogrodowej;
   2) wzdłuż wschodniej granicy działki o nr ew. 77/7;
   3) wzdłuż południowej granicy działki o nr ew. 77/5 oraz w poprzek działek o nr ew. 77/2, 76/1, 75/4 do działki o nr ew. 75/3;
   4) wzdłuż południowej granicy działek o nr ew. 75/2 i 75/3;
   5) wzdłuż zachodniej granicy działki o nr ew. 75/4;
   6) wzdłuż południowej granicy wsi Wola Mrokowska;
   7) wzdłuż osi Alei Krakowskiej.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
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 których 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
16) 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
   6) wymiar w metrach.
3. Oznaczenie graficzne „granica administracyjna gminy Lesznowola” odzwierciedla ustalenia przepisów odrębnych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

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.

§ 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, dopuszczone na warunkach ustalonych w planie;
5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami

przemysłowymi, dóbr materialnych;

6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
7) **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;
8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej 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 całkowitej powierzchni tej działki.

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:

17) teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów – oznaczony symbolem **P/U;**
18) teren zabudowy usługowej, składów i magazynów – oznaczony symbolem **U;**
19) teren zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **U/MN;**
20) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem **MN/U;**
21) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem **WS**;
22) teren komunikacji - droga klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP;**
23) teren komunikacji - droga klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ.**

§9.

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
   1) 10 m od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP**;
   2) 6 m od drogi klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ** ;
   3) 5 m od terenu wód powierzchniowych – oznaczony symbolem **WS,**
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami planu dotyczącymi tych linii oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §30.

§10.

Ustala się, że poza drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:

1) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych:
   a) nie może być mniejsza niż 10 m - na terenach **1P/U, 1U, 2U, 1U/MN**,
   b) nie może być mniejsza niż 8 m - na terenach **1MN/U, 2MN/U**;
2) noworealizowane drogi wewnętrzne w postaci sięgaczy dojazdowych muszą być wyposażone w plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń 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 urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 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 prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze planu.

§ 12.

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

1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na terenach MN/U.
2) na terenach MN/U możliwość lokalizowania 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 drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni,
   b) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej;
4) Ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§13.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wysokość zabudowy, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących linii zabudowy oraz wysokości zabudowy.
3. Działki istniejące przed wejściem w życie planu, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń wynikających z przepisów planu dla tych terenów.

§ 14.

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na terenach o symbolu w planie U/MN i MN/U.

Rozdział 4.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15.

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

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.
2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że tereny **MN/U i U/MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
3) 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.

§ 16.

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.

§ 17.

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

Rozdział 5.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18.

1. Ustala się ochronę zabytkowego stanowiska archeologicznego (AZP 61-65/63) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 19.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń ust 3.
3. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych.
4. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20.

1. W celu ustalenia 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) dla terenów P/U i U:
      a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m^2,
      b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60^0 do 120^0;
   2) dla terenów MNU i U/MN:
      d) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2,
      e) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
      f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60^0 do 120^0;
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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami przeznaczenia terenu **KDGP i KDZ.**
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.

§ 22.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23.

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 tych sieci przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze realizowanej zabudowy na całym obszarze objętym planem.

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
2) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
3) Minimalny przekrój sieci wodociągowej Ř 32.

§ 25.

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

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **P/U, U, U/MN, MN/U** polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicami własnej nieruchomości, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych;
4) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **U/MN, MN/U** dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;
6) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
8) Minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej Ř 200.

§ 26.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
2) obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

§ 27.

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

1) możliwość przyłączenia do sieci gazowej;
2) możliwość korzystania z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
3) Minimalny przekrój sieci wodociągowej Ř 32.

§ 28.

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

§ 29.

Ustala się obowiązek zapewnienia 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.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§30.

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.

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§31.

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

§ 32.

Dla terenu zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1P/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa produkcyjna,
   c) składy i magazyny,
   d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,5,
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 90%,
   c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%,
   d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,

e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5^0 do 45^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, budynków gospodarczych i garaży;

3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

4) zasady lokalizowania miejsc parkingowych:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – nie mniej niż 2 miejsca na 4 zatrudnionych pracowników,

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 33.

Dla terenów zabudowy usługowej, składów i magazynów, oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1U, 2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa produkcyjna towarzysząca zabudowie o funkcji podstawowej, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych na cele produkcyjne nie będzie stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na danej nieruchomości,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i wbudowana w budynki usługowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,5,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 90%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%,

d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m,

e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5^0 do 45^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, budynków gospodarczych i garaży,

3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

4) zasady lokalizowania miejsc parkingowych:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – nie mniej niż 2 miejsca na 4 zatrudnionych pracowników,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 34.

Dla terenu zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usługowa,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
c) składy i magazyny,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,7,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%,
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 35^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, składów i magazynów;
4) 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 – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- dla składów i magazynów – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 4 zatrudnionych;

b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 35.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
b) usługi wolnostojące i wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2 i 3,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
2) zakaz lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych, oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,5,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,
d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 m,
e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 metrów,
f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 35^0;
5) zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach własnej nieruchomości wg następujących wskaźników:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,

b) w przypadku realizacji zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 36.

1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1WS, 2WS, 3WS** ustala się ochronę istniejącego rowu melioracyjnego polegającą na zakazie jego kanalizowania (z wyjątkiem budowy przepustów drogowych) oraz zasypywania.
2. zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

§ 37.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	**1KDGP** (Al. Krakowska)	główna ruchu przyspieszonego	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 25 m
2.	**2KDZ** (ul. Ogrodowa)	zbiorcza	ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna od 1,5 m do 5,7 m - zgodnie z rysunkiem planu

2. zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 38.

Traci moc uchwała Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznowola (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 104, poz. 1238 z późn. zm.) w części objętej planem.

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 40.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola