UCHWAŁA NR 521/XLI/2014

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 30 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków – obszar I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),

w związku z uchwałą Nr 187/XV/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków, zmienioną uchwałą Nr 481/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 187/XV/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków,

Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola, stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola,

uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne.

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków, 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.

Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych 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) 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) zasady 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 obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) 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,
      b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
   4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
   5) wymiar w metrach.
3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
   1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
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) **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;
4) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
5) **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;
6) **intensywność 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;
7) **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 przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

18) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN;**
19) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW;**
20) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U;**
21) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP;**
22) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **U/MN;**
23) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **P/U;**
24) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP;**
25) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ;**
26) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL.**

§9.

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
   1) 10 m od drogi oznaczonej symbolem KDGP;
   2) 6 m od dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDL.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §29 oraz obiektów, o których mowa w § 13 ust. 2.

§10.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8 m;
2) noworealizowane drogi wewnętrzne w postaci sięgaczy dojazdowych muszą być wyposażone w plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) nakaz usytuowania ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej terenów komunikacji, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m. od poziomu terenu;
3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych 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 prefabrykowanych przęseł betonowych na całym obszarze planu.

§ 12.

1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:
   1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na terenach MN;
   2) na terenach MN dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3, o powierzchni 1 reklamy lub znaku do 3 m^2, z zastrzeżeniem, że na jednym

budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury może być 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.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§13.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, 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 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 całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu P/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) ustala 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:
   a) teren **1MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) teren **1MW** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   c) teren **1U/MN, 2U/MN** należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy,
   d) teren **2UP** należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
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:
   a) ochronę walorów krajobrazowych,
   b) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 17.

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

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

§ 18.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem.
2. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.
3. 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.
4. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§19.

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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1 MN, 1MW:
      a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,
      b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60^0 do 120^0;
   2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1P/U, 1U/MN, 2U/MN, 1UP, 2UP:
      a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,
      b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
      c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60^0 do 120^0;
   3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1U:
      a) minimalna powierzchnia działki – 500 m^2,
      b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
      c) 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 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL**.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg 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.

§ 21.

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

§ 22.

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.

§ 23.

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) ustala się przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż Ř32 mm.

§ 24.

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 **MN, MW, U, UP, U/MN, P/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 na terenach oznaczonych symbolami **MN, MW, U/MN** 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) ustala się przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie mniejszy niż Ř200 mm.

§ 25.

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.

§ 26.

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) ustala się przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż Ř32 mm.

§ 27.

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.

§ 28.

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

§29.

Zakazuje się 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 10.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§30.

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.

§ 31.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
   b) usługi wolnostojące i wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2, 3 i 4,
   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 znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;
5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –50%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12 m,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 metrów,
   e) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 35^0;
6) miejsca do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 32.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach – 20%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 35^0;
5) miejsca do parkowania - ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

§ 33.

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

1) przeznaczenie 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) maksymalna intensywność zabudowy –1,5,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
   d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy 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, magazynów, budynków gospodarczych i garaży;
3) miejsca do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
      - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 5 miejsc do parkowania,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
4) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
5) dopuszcza się usługi stanowiące przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 34.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa,
   b) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
   c) zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
3) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 5^0 do 45^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy usługowej, składów i magazynów, budynków gospodarczych i garaży;

5) miejsca do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 35.

Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1UP, 2UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym usługi oświaty, sportu i rekreacji,
   b) usługi bezpieczeństwa publicznego – straż pożarna,
   c) zabudowa usługowa,
   d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy –1,5,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
   d) zachowuje się istniejące elementy budynku wyższe od maksymalnej wysokości zabudowy, z prawem do przebudowy i odbudowy,
   e) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^0, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
3) miejsca do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla usług z zakresu usług publicznych oraz usług zdrowia – minimum 5 miejsc do parkowania;
      - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
4) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
5) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko.

§ 36.

Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1U/MN, 2U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej,
   b) zabudowa usługowa,
   c) składy i magazyny,
   d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
3) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy 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;
5) miejsca do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
      - dla składów i magazynów – minimum 5 miejsc do parkowania;
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 37.

Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDGP (Al. Krakowska)	główna ruchu przyspieszonego	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 0 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KDZ (ul. M. Świątkiewicz)	zbiorcza	szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 6,4 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDZ (ul. Szkolna)	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 1,4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KDL (ul. Legionów)	lokalna	szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 6,5m

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 38.

Traci moc uchwała Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie 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.