UCHWAŁA NR 638/XLVII/2014

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 12 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu KPGO Mysiadło.

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

w związku z uchwałą Nr 409/XLVII/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu KPGO Mysiadło,

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 oraz uchwałą Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu KPGO Mysiadło,

Rada Gminy w Lesznowoli 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 KPGO Mysiadło, 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   16) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   17) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 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;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbol 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) OOU dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina – granica strefy Z2;
   2) OOU dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina – granica OOU;
   3) pomnik przyrody.
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 i skrótów.

§ 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
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;
7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki do całkowitej powierzchni tej działki;

8) **OOU** – należy przez to rozumieć Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina.

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 usługowej i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem U/Z;
19) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
20) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem U/MW;
21) teren zieleni publicznej – oznaczony symbolem ZP;
22) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem WS;
23) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów – ujęcie wody – oznaczony symbolem W;
24) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi głównej – oznaczony symbolem KDG;
25) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem KDZ;
26) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem KDL;
27) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem KDD;
28) teren parkingu – oznaczony symbolem KX;
29) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi zbiorczej / teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociagów – ujęcie wody – oznaczony symbolem KDZ/W.

§ 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 przepisami dotyczącymi tych linii, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §28.

§ 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 nie może być mniejsza niż 10 m;
2) noworealizowane drogi wewnętrzne w postaci sięgaczy dojazdowych muszą być wyposażone w plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,5 m. od poziomu terenu;
2) 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;
3) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych na całym obszarze planu z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 2U.

§ 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 oznaczonych symbolami U/MW, ZP, WS, W, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDZ/W i KX;
   2) na terenie oznaczonym symbolem U/MW 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 obiektach małej architektury,
   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.

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 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.

Rozdział 4.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14.

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 teren oznaczony symbolem 1U/MW należy traktować jako teren 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.

§ 15.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.
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.
3. Nakazuje się ochronę pomnika przyrody na terenie oznaczonym symbolem 3U/Z na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących jego ustanowienia.

§ 16.

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

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 17.

1. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, w tym w strefie Z2 tego obszaru.

2. Granice OOU oraz strefy Z2 oznaczono na rysunku planu.
3. Przy zagospodarowaniu działek położonych w granicach OOU oraz strefy Z2 należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów ustanawiających ten obszar.

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

§ 18.

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) minimalną powierzchnię działki - 2000 m^2;
   2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
   3) 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.

§ 19.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD oraz docelowo poprzez tereny oznaczone symbolem KDZ/W.
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.
4. Ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDG.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem 2U/Z, 3U/Z, 4U/Z, 5U/Z poprzez drogi wewnętrzne połączone z drogą oznaczoną symbolem 2KDZ.

§ 20.

1. 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, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Ustala się możliwość zabezpieczenia potrzeb parkingowych dla terenów oznaczonych symbolami 1U/Z, 2U/Z, 3U/Z i 1U/MW na terenie parkingu oznaczonego symbolem KX.
3. Zasada zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych nie dotyczy obiektów kultu religijnego lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3U/Z.
4. Ustala się obowiązek realizacji nie mniej niż 2 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach działki własnej.
5. Obowiązek, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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.

§ 22.

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 Ø32 mm.

§ 23.

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 U/Z i 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 4;
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) 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;
5) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;
6) ustala się przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie mniejszy niż Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 8;
7) ustala się przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej nie mniejszy niż Ø40mm.

§ 24.

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.

§ 25.

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 Ø32 mm.

§ 26.

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.

§ 27.

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.

§ 28.

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.

§ 29.

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 II.
Przepisy szczegółowe.

§ 30.

Dla terenów zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1U/Z, 2U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2:
   a) zabudowa usługowa, w tym w szczególności: z zakresu budynków użyteczności publicznej, usługi handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi z zakresu gastronomii (w tym restauracje i kawiarnie), kina, biura, oceanaria, parki technologiczne,
   b) domy opieki społecznej,
   c) hotele,
   d) tereny zieleni parkowej,
   e) zbiorniki retencyjne,
   f) ujęcia wody w tym ujęcia wód geotermalnych,
   g) place zabaw,
   h) parkingi,
   i) budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe;
2) zakaz lokalizacji:
   a) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
   b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,5,
   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, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 17 m, w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 25 m,
   e) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży, z wyłączeniem garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 5 m,
   f) wysokość zabudowy garażowej wielopoziomowej – nie więcej niż 17 m,
   g) 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;
5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy usługowej, hoteli i domów opieki społecznej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
      - dla terenów zieleni parkowej – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania.

§ 31.

Dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **3U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) obiekty kultu religijnego,
b) zabudowa usługowa, w tym w szczególności: z zakresu budynków użyteczności publicznej, usługi oświaty, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi zdrowia,
c) tereny zieleni parkowej,
d) place zabaw,
e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących,
f) budynki gospodarcze i garażowe,
g) parkingi;

2) zakaz lokalizacji:
a) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

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

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,5,
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 obiektów kultu religijnego – nie więcej niż 20 m, w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 25 m,
e) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 17 m,
f) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 12 m,
g) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,
h) 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;

5) zasady lokalizowania miejsc parkingowych:
a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
- dla obiektów kultu religijnego i zabudowy usługowej - nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- dla terenów zieleni parkowej – nie mniej niż 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.

§ 32.

Dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **4U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) zabudowa usługowa, w tym w szczególności: z zakresu budynków użyteczności publicznej, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi zdrowia, galerie handlowe, usługi z zakresu gastronomii (w tym restauracje i kawiarnie), kina, biura, oceanaria, parki technologiczne,
b) hotele,
c) tereny zieleni parkowej,
d) place zabaw,
e) zbiorniki retencyjne,
f) parkingi,
g) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe;

2) zakaz lokalizacji:
a) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,5,
   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, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 17 m, w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 25 m,
   e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej (z wyłączeniem garaży wielopoziomowych) – nie więcej niż 5 m,
   f) wysokość zabudowy garażowej wielopoziomowej – nie więcej niż 17 m,
   g) 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;
5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy usługowej i hoteli – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
      - dla terenów zieleni parkowej – nie mniej niż 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.

§ 33.

Dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **5U/Z** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa, w tym w szczególności: z zakresu budynków użyteczności publicznej, usług oświaty, usług sportu, turystyki i rekreacji, usług zdrowia, usługi z zakresu gastronomii (w tym restauracje i kawiarnie), biura, parki technologiczne,
   b) hotele,
   c) domy opieki społecznej,
   d) tereny zieleni parkowej,
   e) place zabaw,
   f) zbiorniki retencyjne,
   g) parkingi,
   h) budynki gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe;
2) zakaz lokalizacji:
   a) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
   b) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
   c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i galerii handlowych;
3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,5,
   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, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 17 m, w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 25 m,
   e) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży, z wyłączeniem garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 5 m,
   f) wysokość zabudowy garażowej wielopoziomowej – nie więcej niż 17 m,
   g) 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;

5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy usługowej, hoteli, domów opieki społecznej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
      - dla terenów zieleni parkowej – nie mniej niż 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.

§ 34.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu, zastrzeżeniem pkt 2:
   a) zabudowa usługowa, w tym w szczególności: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, budynki użyteczności publicznej, usługi oświaty, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi zdrowia, usługi z zakresu gastronomii (w tym restauracje i kawiarnie), kina, biura,
   b) hotele,
   c) domy opieki społecznej,
   d) tereny zieleni urządzonej i parkowej,
   e) place zabaw,
   f) zbiorniki retencyjne,
   g) składy i magazyny,
   h) na terenie 3U wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej z budynkiem pomocniczym oraz tereny zieleni urządzonej,
   i) parkingi,
   j) garaże wielopoziomowe;
2) zakazuje się budowy szpitali i domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w strefie Z2 OOU;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 3,5,
   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 17 m, w uzasadnionych względami technologiczno-architektonicznymi przypadkach dopuszcza się fragmenty budynków o wysokości do 25 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;
4) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy usługowej, hoteli, domów opieki społecznej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
      - dla składów i magazynów – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych pracowników,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 35.

Dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1U/MW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
   b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
   c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

d) place zabaw,
e) parkingi,
f) garaże wielopoziomowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 2,5,
   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 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;
3) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 20, wg następujących wskaźników:
      - dla zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
   b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 36.

Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa, urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury;
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%.

§ 37.

Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem **1WS,** ustala się przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych - zbiornik wodny (staw).

§ 38.

Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - ujęcie wody, oznaczonego symbolem **1W,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - stacja uzdatniania wody wraz z urządzeniami pomocniczymi i studniami;
2) 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 90%,
   c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%,
   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;
3) zasady lokalizowania miejsc do parkowania - ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc do parkowania.

§ 39.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL LITEROWY PRZEZNACZENIA TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDG (ul. Puławska)	główna	szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu

			od 27,5 m do 60,4 m, zgodnie z rysunkiem planu; droga jest poszerzana o 5m w kierunku zachodnim
2.	2KDZ	zbiorcza	od 22 m do 70 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDZ	zbiorcza	18,3 m
4.	4KDZ	zbiorcza	od 20 m do 100 m, zgodnie z rysunkiem planu
5.	5KDZ	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 12,5m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu
6.	6KDL	lokalna	20 m
7.	7KDL	lokalna	14 m
8.	8KDL	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 4 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu (w granicach istniejącej działki)
9.	9KDL	lokalna	12 m
10.	10KDL	lokalna	12 m
11.	11KDD	dojazdowa	od 10 m do 22,8 m – zgodnie z rysunkiem planu

2. W liniach rozgraniczających dróg o symbolach 1KDG (ul. Puławska), 2KDZ i 4KDZ ustala się lokalizację węzła drogowego w celu skomunikowania terenów oznaczonych symbolami U oraz U/Z z drogą krajową.
3. Ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 1U od strony dróg oznaczonych symbolami: 1KDG, 3KDZ.

§ 40.

Dla terenu parkingu, oznaczonego symbolem **1KX,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) parkingi,
   b) garaże, w tym wielopoziomowe;
2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 2,

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 12 m,
e) geometria dachu – dachy płaskie.

§ 41.

Dla terenów komunikacji - droga publiczna klasy drogi zbiorczej / teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociagów – ujęcie wody, oznaczonych symbolami **1KDZ/W, 2KDZ/W,** ustala się przeznaczenie terenu:

1) docelowo teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (łącznie z terenem 2KDZ);
2) do czasu realizacji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej - teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:
   a) ustala się ochronę istniejących ujęć wody,
   b) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących ujęć wody.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 42.

Traci moc uchwała Nr 652/XLVII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania terenu KPGO Mysiadło w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 215, poz. 3734).

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 44.

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