DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 lutego 2015 r.

Poz. 1074

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-02-06 15:03:15

UCHWAŁA NR 620/XLVI/2014
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 22 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Warszawianka obszar I

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.) w wykonaniu uchwały Nr 43/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Warszawianka oraz uchwały Nr 564/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 43/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Warszawianka, stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE.
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla części obrębu Warszawianka obszar I w gminie Lesznowola.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 sporządzony w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem do uchwały Nr 43/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28.04.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola oraz uchwały Nr 564/XLIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29.07.2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 43/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28.04.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Warszawianka obszar I.

§ 3. Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną, ekogroszek oraz inne ekologiczne źródła energii;

2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku (w tym poddasze);

3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

4) **maksymalnym i minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć największą i najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;

5) **maksymalnym procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć największy wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy kubaturowej wraz z dojściami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki na wyodrębnionym w planie terenie;

6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, z wyjątkiem wysuniętych o nie więcej niż 2,0 m poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń oraz balkonów;

8) **obiekcie handlowym i usługowym związanym z bezpośrednią obsługą mieszkańców** – należy przez to rozumieć obiekt świadczący usługi lub handel w skali i zakresie niezbędnym dla ludności zamieszkałej na terenie objętym planem i bezpośrednio sąsiadujących z tym terenem (np. sklep spożywczy, fryzjer, zakład kosmetyczny, gabinet stomatologiczny i.t.p.);

9) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **reklamie i znaku informacyjno-plastycznym** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;

12) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

3) symbol literowy przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

DZIAŁ II.
DZIAŁII. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi są na rysunku planu oznaczone symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **ZL** – tereny leśne;

3) **Ws –** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

4) **KDL** – droga klasy lokalnej.

§ 10. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy nie mogą być mniejsza niż:

- 5,0 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,

- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu leśnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;

- 12,0 m i 7,5 m na terenie MN od granicy obszaru objętego planem.

2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami; w ogrodzeniach graniczących z terenami leśnymi w każdym

przęśle podmurówki pomiędzy słupami należy wykonać przerwę o szerokości min. 15,0 cm jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

4) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2 m^2;

6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;

7) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach, a także na pniach drzew, słupach energetycznych i obiektach infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

1) maksymalny procent zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu, zgodnie z § 10 pkt 1;

3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. 1. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących te obszary.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

2) ochronę przed hałasem na zasadach określonych w przepisach odrębnych - dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem;

4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:

1) nie dopuszcza się zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;

2) 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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 16. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu;

2) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach należy wykonywać w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom.

§ 17. W granicach ustaleń planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. W celu ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości o których mowa w dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustala się:

a) minimalną powierzchnie działki budowlanej – 500 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki – 14 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90º.

§ 19. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się: Istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów gminnych;

2) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) projektowana sieć wodociągowa o przekroju min. Ø32mm.

§ 22. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci gminnej;

2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;

3) dopuszcza się budowę szamb szczelnych w okresie przejściowym do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

4) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym o przekroju min. Ø200mm;

5) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej w systemie pompowym o przekroju min. Ø40mm.

§ 23. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;

2) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w pkt 1 wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu MN muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej;

3) wody opadowe lub roztopowe z terenu komunikacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu 1KDL, należy odprowadzać do: sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu lub do otwartych rowów odwadniających, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;

5) projektowana sieć kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ø200.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia;

2) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;

3) projektowana sieć gazowa o przekroju min. Ø32.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;

3) plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych (15kV) i niskiego napięcia;

2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną plan dopuszcza:

1) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;

2) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią;

§ 27. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem (z wyjątkiem terenów ZL), z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 28. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;

3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.
Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 29. 1. Zachowuje się drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 30. 1. Dla terenu drogi wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), - minimum 6,0 m do maksimum 6 działek, powyżej 6 działek – 8,0 m. Dojazdy te, jeśli nie stanowią dróg przelotowych, muszą być zakończone placem manewrowym 12,5 m x 12,5 m.

§ 31. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
2) dla usług towarzyszących – minimum 2 miejsc postojowych na każde 100 m^2 powierzchni usług ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
3) na działce o funkcji mieszanej (mieszkaniowo - usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ III.
SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 32. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - obiekty usługowe związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców,
      - obiekty handlowe związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
   b) maksymalny procent zabudowy terenu - 40%,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem),
   e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja,
   f) geometria dachu – dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º,
   g) na działkach, których szerokość jest mniejsza niż 16,0 m, dopuszcza się zabudowę segmentu budynku bliźniaczego dobudowanego do podobnego segmentu na sąsiedniej działce;
3) miejsca parkingowe zgodnie z § 31.

Rozdział 2.
Tereny leśne.

§ 33. Dla terenu przeznaczonego pod teren leśny, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1ZL,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- istniejące tereny leśne;

2) na tych terenach zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

Rozdział 3.
Teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 34. Dla terenu przeznaczonego pod wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **Ws,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) wyznacza się pas nieogrodzony o szerokości 1,5 m licząc od krawędzi terenu Ws;

3) zakazuje się zasypywania rowu melioracyjnego położonego na terenie Ws, a także zanieczyszczania wody w rowie melioracyjnym;

4) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także realizację przejść i przejazdów.

Rozdział 4.
Teren komunikacji.

§ 35. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla terenu, wydzielonego w granicach planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczonego pod drogę publiczną:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1.	1KDL	Istniejąca ul. Urocza – droga gminna	lokalna	15,0 m	2 x 1 pas ruchu (6,0 m)	

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 36. Określa się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 38. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak