DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 marca 2015 r.

Poz. 2478

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2015-03-19 14:13:01

UCHWAŁA NR 604/XLV/2014
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 24 września 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 42/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Garbatka, 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 r., Rada Gminy Lesznowola 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 obszaru części obrębu Garbatka, w gminie Lesznowola.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 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 środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
4) 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;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

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

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

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

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

1) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku wraz z poddaszem;

2) **maksymalnym procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy, rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, do powierzchni działki budowlanej;

3) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, określony w procentach;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy wysuniętych schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1m, a także balkonów;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;

6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;

7) **reklamach i znakach informacyjno-plastycznych** – 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, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji, a także znaków drogowych;

8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia ludzi;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 8.

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 terenu objętego granicami planu.

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,

3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami,

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) granice administracyjne gminy Lesznowola,

2) budynki istniejące.

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

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

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

2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

3) **UM** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

5) **R** – tereny rolnicze;

6) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;

7) **KDL** - tereny dróg lokalnych.

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego na całym terenie objętym planem ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których odległości od linii rozgraniczających określają wymiary, wskazane na rysunku planu;

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

3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od wysokości 0,3 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;

4) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych;

5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 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 – plastycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach.

§ 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:

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

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

Rozdział 2.
Zasady kształtowania zabudowy i 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. 1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na już istniejących działkach, nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni dla działek przeznaczonych pod nową zabudowę oraz poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

2. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w Dziale III pod warunkiem, że:

1) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu;

2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalny procent zabudowy terenu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;

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

3) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS:

1) ustala się nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości co najmniej 4 m od terenów WS,

2) ustala się zakaz budowy w odległości mniejszej niż 7 m od terenów WS;

3) ustala się zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od terenów WS.

§ 16. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 6;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i dróg oraz infrastruktury technicznej;

3) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii; oddziaływanie to musi zamykać się na działce budowlanej, na jakiej jest wytwarzane;

4) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

5) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny o symbolach MN do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną", tereny o symbolach UM i MU do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową" oraz tereny o symbolach R do „terenów zabudowy zagrodowej;

6) dopuszcza się usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1UM.

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

1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;

2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po realizacji tych sieci, z zastrzeżeniem § 21 pkt 3;

3) dopuszczenie wykonania urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte są w § 22;

5) W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:

a) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń lit. b , c,

b) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne,

c) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

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

§ 18. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 10 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o.

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

§ 19. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) 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;

2) na całym terenie objętym planem z wyłączeniem terenów o symbolu R dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem R dopuszcza się wyłącznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące zabudowę zagrodową.

§ 20. W zakresie zapotrzebowania w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenia terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania, a także projektowane ujęcia dla wodociągu lokalnego;

2) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni jako odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1;

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø 32mm.

§ 21. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjnym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 200mm i w systemie tłocznym do projektowanej sieci kanalizacyjnej o przekroju minimalnym Ø 40mm, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;

3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych;

4) dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od terenów WS będzie wynosiła co najmniej 20 m.

§ 22. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:

   a) na teren biologicznie czynny,

   b) do studni chłonnych,

   c) do zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych,

   d) do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;

3) tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w pkt 2 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z dachów i innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych położonych na terenie WS, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; dopuszcza się również odprowadzenie tych wód po podczyszczeniu do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce budowlanej lub ich rozsączkowanie;

4) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;

5) ustala się, że wody opadowe z ulic ponadlokalnych, ujęte w systemy kanalizacyjne, będą przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczane w urządzeniach oczyszczających do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne;

6) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej Ø 200mm.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno – bytowych i innych, w oparciu o istniejący stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia;

2) minimalny przekrój sieci gazowej Ø 32mm.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) teren będzie zaopatrywany w ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z własnych źródeł zasilanych:

   a) z sieci energetycznej,

   b) z sieci gazowej;

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

3) dopuszczenie stosowania innych systemów grzewczych opartych o alternatywne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, m.in.: pompy ciepła, panele słoneczne, paleniska na biomasę i biogaz, piece na ekogroszek;

4) zakaz stosowania węgla i koksu do celów grzewczych.

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikacyjną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia;

2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną dopuszcza się:

1) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;

2) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo;

3) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią.

3. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 26. W zakresie usuwania odpadów:

1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie obowiązywania planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji, związanych z unieszkodliwianiem i segregowaniem odpadów.

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

§ 27. 1. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. Wyznacza się drogi publiczne gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL oraz drogi publiczne ponadlokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ.

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

§ 28. 1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

2. Ustala się szerokość dojazdów wewnętrznych minimum 8 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 6 m;

3. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 29. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 istniejący lokal mieszkalny oraz 2 miejsca parkingowe na 1 projektowany lokal mieszkalny;

2) dla usług – co najmniej 2,5 miejsc parkingowych na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.
Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 30. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

§ 31. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne.

§ 32. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,03;

3) maksymalny procent zabudowy – nie więcej niż 30%,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy opisane w § 10.

3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 900 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek nie spełniających parametrów minimalna pow. działki w celu:

a) powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji istniejących granic działki,

b) lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 33. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji (w tym poddasze), przy zachowaniu maksymalnej wysokości 12 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m;

2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°.

Rozdział 2.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

§ 34. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**

§ 35. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne – garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

§ 36. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,03;

3) maksymalny procent zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy opisane w § 10.

3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek nie spełniających parametrów minimalna pow. działki w celu:

a) powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji istniejących granic działki,

b) lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 37. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do trzech kondygnacji (w tym poddasze), przy zachowaniu maksymalnej wysokości 12 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m;

2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°.

Rozdział 3.
Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 38. Wyznacza się tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**

§ 39. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **UM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

§ 40. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UM** ustala się:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,03;

3) maksymalny procent zabudowy – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy opisane w § 10.

3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie mniej niż 900 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek nie spełniających parametrów minimalna pow. działki w celu:

a) powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji istniejących granic działki,

b) lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 41. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **UM** ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 14,0 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m;

2) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°.

Rozdział 4.
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 42. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 43. Przeznaczeniem podstawowym terenów o symbolu **WS** są na rowy melioracyjne – do zachowania i ochrony

§ 44. Na terenach **WS** 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 5.
Tereny rolnicze.

§ 45. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**

§ 46. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu R ustala się przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne (na działkach o powierzchni powyżej 1 ha):

- zabudowa zagrodowa,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące zabudowę zagrodową;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,

b) maksymalny procent zabudowy - 10%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90%,

d) maksymalna wysokość zabudowy– 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

e) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych,

f) geometria dachu - dowolna o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º.

Rozdział 6.
Tereny dróg.

§ 47. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg publicznych:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1	1KDZ	ul. Postępu – istniejąca droga powiatowa	droga zbiorcza	20m, - w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu
2	2KDZ	ul. Postępu – istniejąca droga powiatowa	droga zbiorcza	20m, - w granicach planu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu
3	3KDL	ul. Szeroka – istniejąca droga gminna	droga lokalna	12 m
4	4KDL	projektowana droga gminna	droga lokalna	12 m
5	5KDL	projektowana droga gminna	droga lokalna	12 m
6	6KDL	projektowana droga gminna	droga lokalna	12 m

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 48. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

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

§ 50. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Garbatka w gminie Lesznowola, zatwierdzony uchwałą Nr 658/XLVIII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Garbatka w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 275, poz. 7599 z dnia 18 grudnia 2001r.)

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak