DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 stycznia 2016 r.

Poz. 288

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2016-01-12 14:36:05

UCHWAŁA NR 163/XIII/2015
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 10 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stachowo, Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.1515), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 478/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stachowo, Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r., Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stachowo, Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska 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, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu, składający się z trzech arkuszy, oznaczonych jako:

   a) załącznik nr 1 A – część obrębu Stachowo,

   b) załącznik nr 1 B – część obrębów Warszawianka i Kolonia Mrokowska,

   c) załącznik nr 1 C – część obrębu Wola Mrokowska;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 478/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stachowo, Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 3. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej,

5) wymiarowanie w metrach;

6) przeznaczenie terenu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

1) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 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

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

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linie, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;

5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnienie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym

o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

6) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności: baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

7) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

8) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego (grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych) w powierzchni działki budowlanej;

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

10) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;

11) **usługach** - należy przez to rozumieć tereny, samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;

12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

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

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1 Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych i zalesionych - oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**;

4) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;

5) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

6) teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

7) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

8) teren komunikacji - droga klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

1) 8 m od dróg oznaczonych symbolami KDZ z przewężeniem w miejscu istniejących budynków;

2) 5 m od dróg oznaczonych symbolami KDD;

3) 7 m od terenów oznaczonych symbolami WS z przewężeniem w miejscu istniejących budynków;

4) 12,5 m od terenu oznaczonego symbolem ZL;

5) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 12 oraz obiektów, o których mowa w § 22 ust. 3.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo realizowanych dróg wewnętrznych:

a) 6 m do 6 działek,

b) 8 m powyżej 6 działek;

2) minimalna szerokość placów do zawracania nowo realizowanych dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy dojazdowych - 12,5 m x 12,5 m.

§ 9. Na całym obszarze objętym planem określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych:

a) na terenach o symbolu MN i ML o łącznej powierzchni reklamowej na jednej działce poniżej 4 m^2,

b) na terenach o symbolu MU o łącznej powierzchni reklamowej na jednej działce poniżej 8 m^2;

2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywania ekranów plazmowych, LCD lub LED oraz wyświetlania ruchomych obrazów;

3) ustalenia zawarte w pkt. 1-2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

5) maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8 m. od poziomu terenu;

6) nakazuje się stosowanie 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;

7) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

8) nakazuje się wycofanie ogrodzeń o minimum 5 m od terenów oznaczonych symbolem WS na terenie o symbolu ZU, na pozostałych terenach 3 m;

9) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki;

10) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie pod warunkiem, że:

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,

b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się:

1) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym

a spełniających funkcje ekologiczne na terenie o symbolu ML i ZU;

2) zachowanie i utrzymanie drożności rowów melioracyjnych położonych na terenie oznaczonym symbolem planu WS;

3) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;

4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury;

2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze planu z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego;

3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

7) w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i ML - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem ZU - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4. W związku z występowaniem na obszarze planu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych plan ustala:

1) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;

2) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) dopuszcza 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;

4) dopuszcza przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 26**.**

6. Część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi (załącznik 1 B).

7. Część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi (załącznik 1 A).

§ 11. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP-61-65/50) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

§ 12. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 13. 1. W celu ustalenia szczegółowych 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 oznaczonych symbolami MN, MU:

a) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60^o do 120^o;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem ML:

a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60^o do 120^o;

3) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami ZU, WS, ZL.

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.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa na terenie 2MN,
- usługi publiczne,
- usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- tereny zieleni urządzonej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2,

c) lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

d) lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

4) część terenu 4 MN (załącznik 1B) zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z § 11;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

f) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

h) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług w tym usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

- dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

- budynki komunalne na terenie oznaczonym symbolem 4MU,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2,

c) lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

d) lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 45%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

f) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

h) geometria dachu - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45º;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

- dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych i budynków komunalnych – minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych i zalesionych oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **ML** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

- tereny zieleni urządzonej,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

3) zakazuje się:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,

b) lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych,

c) lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

4) nakazuje się zalesienie minimum 20% powierzchni działki;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

f) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

h) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m^2;

7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;

8) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy,

- dla usług publicznych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

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

§ 17. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **ZU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- urządzenia i obiekty małej architektury,

- place zabaw dla dzieci,

- ścieżki piesze i rowerowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%;

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 18. Dla terenu lasu oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- istniejące tereny leśne;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 100%;

3) na terenach leśnych zakazuje się budowy wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **WS** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- mosty,

- kładki;

- przejścia i przejazdy;

2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych położonych na terenach WS w istniejącym przebiegu;

3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowów melioracyjnych położonych na terenach WS z wyłączeniem budowli określonych w § 19 pkt. 1 lit. b.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDZ, KDD**.

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. 1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	„Z” – droga zbiorcza	gminna	15 m
2KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	20 m przy czym w granicach planu 10 m
3KDZ	„Z” – droga zbiorcza	powiatowa	20 m przy czym w granicach planu 10 m
1KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
2KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
3KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 5 m do 10 m
4KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
5KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	od 10 m do 12,5 m
6KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	10 m
7KDD	„D” – droga dojazdowa	gminna	12 m przy czym w granicach planu 2 m

2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD,4KDD, 7KDD.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. Na drogach publicznych, w strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie się istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi

4. Zakazuje się lokalizowania sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZL.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;

2) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej - Ø32 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 z zastrzeżeniem pkt.2;

2) przy realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z wbudowanymi usługami do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;

5) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych 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. 7;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach WS oraz rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

7) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z wbudowanymi usługami wraz z niezbędnymi dojściami, dojazdami i utwardzeniami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

8) 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;

9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;

10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;

11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej - Ø40mm.

§ 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;

2) nakazuje się przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;

3) dopuszcza się korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

1) nakazuje się zaopatrzenie 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% oraz ekogroszku.

3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną,

4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej - Ø32 mm.

§ 27. Nakazuje się zapewnienie 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.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 28. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się w wysokości 0%.

§ 29. Na terenie objętym planem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stachowo, Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska przyjęty uchwałą Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001r. sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzenne 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. Mazow. Nr 104 poz. 1238 z dn. 24.05.2001r.).

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak