DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 marca 2016 r.

Poz. 2377

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2016-03-11 12:02:18

UCHWAŁA NR 190/XIV/2015
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 15 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze. zm.), w związku z uchwałą Nr 61/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków, stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne.
Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Planem obejmuje się obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustala się:

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, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

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

10) 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:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:

a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym, tym samym przeznaczeniu;

b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna;

5) wymiar (w metrach).

3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;

2) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 metrów;

3) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i III oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

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

5) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów, w stosunku do:

a) linii rozgraniczających,

b) istniejących granic działki,

c) osi gazociągu wysokiego ciśnienia;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki 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:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN;**

2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **U/MN;**

3) teren wód powierzchniowych – oznaczony symbolem **WS**;

4) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP;**

5) teren komunikacji - droga publiczna klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL;**

6) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDD.**

§ 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.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni.

§ 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 8 m;

2) noworealizowane drogi wewnętrzne w postaci sięgaczy dojazdowych muszą być wyposażone w plac do zawracania o wymiarach 12,5 m. x 12,5 m.

§ 11. W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:

1) nakaz sytuowania ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej tereny komunikacji, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) wysokość ogrodzenia - nie wyższe niż 1,6 m od poziomu terenu;

3) 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.

§ 12. 1. W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

1) zakaz lokalizowania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych na terenach MN;

2) na terenach MN możliwość lokalizowania reklam na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy nie będzie większa niż 3 m^2, a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona nie więcej niż 1 reklama;

3) zakaz lokalizowania reklam:

a) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni,

b) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej.

§ 13. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, 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 przepisów szczegółowych dotyczących linii zabudowy oraz wysokości zabudowy.

3. Dopuszcza się zabudowę działek istniejących przed wejściem w życie planu.

§ 14. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania tego obszaru wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 16. Na całym obszarze objętym planem:

1) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

a) teren **3MN** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren **1U/MN, 2U/MN, 1MN, 2MN** należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy;

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.

§ 17. Ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 18. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

§ 19. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów 3MN.

2. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

3. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

§ 20. 1. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 obowiązuje zachowanie strefy kontrolowanej (pas terenu o łącznej szerokości 30 m - po 15 m od osi gazociągu na każdą stronę).

2. Zagospodarowanie terenów znajdujących się wewnątrz strefy kontrolowanej gazociągu może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych.

§ 21. 1. Cześć obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, której granice przebiegają w odległości 150 m licząc od granicy cmentarza.

2. Zagospodarowanie terenów znajdujących się wewnątrz stref ochrony sanitarnej cmentarza 150 m może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

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

§ 22. 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 minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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.

§ 23. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDGP, KDL** i **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.

§ 24. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

§ 25. 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.

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

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania wodociągu gminnego, zaopatrzenie w wodę ze studni, przy czym odstępstwo to nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;

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

4) ustala się przekrój sieci wodociągowej – nie mniej niż Ø32 mm.

§ 27. 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) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami U/MN, MN polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;

4) 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;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami U/MN, MN dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

7) 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;

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

9) ustala się przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej – nie mniej niż Ø200 mm, z uwzględnieniem ustaleń pkt 10;

10) dopuszcza się przekrój sieci kanalizacyjnej tłocznej - nie mniej niż Ø40 mm.

§ 28. 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.

§ 29. 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 mniej niż Ø32 mm.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

§ 32. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

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

§ 33. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1MN, 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

   b) usługi wolnostojące i wbudowane w budynki mieszkalne,

   c) budynki gospodarcze i garażowe;

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

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

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,

   d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 12 m,

   e) wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 metrów,

   f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35^0,

   g) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 800 m^2;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

   a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2,

   b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,

   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0;

6) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

   a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

      - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

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

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,

c) wolnostojące usługi publiczne, w tym wolnostojące usługi sportu, rekreacji i oświaty – na działce o nr ewid. 75 obr. ewid. Mroków,

d) budynki gospodarcze i garażowe;

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

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 70%;

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 11 m;

e) wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35^0;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0;

5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług, z wyjątkiem usług publicznych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- dla usług publicznych – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

c) składy i magazyny,

d) budynki gospodarcze i garażowe;

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

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,

d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,

e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35^0, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, składów i magazynów,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 800 m^2;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0;

5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług – nie mniej niż 2 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,

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

§ 37. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1WS, 2WS** ustala się ochronę istniejącego rowu melioracyjnego polegającą na zakazie jego kanalizowania (z wyjątkiem budowy przepustów drogowych) oraz zasypywania.

§ 38. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDGP (Al. Krakowska)	główna ruchu przyspieszonego	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu od 4,9 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu
2.	1KDL (ul. Polna)	lokalna	szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę zmienna od 6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDD	dojazdowa	10 m
4.	4KDD	dojazdowa	linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działki nr ewid. 106 obr. ewid. Mroków

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 39. Traci moc uchwała Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznowola (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 104, poz. 1238 z późn. zm.) w części objętej planem.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Maria Korlak