UCHWAŁA NR 490/XXXIV/2017

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 30 sierpnia 2017 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 142/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska zmienioną uchwałą Nr 291/XXI/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 13 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 142/XII/2015 z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska oraz uchwałą Nr 489/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 142/XII/2015 z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska, stwierdzając, 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. ze zmianami, 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: Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska, Warszawianka, Mroków składający się z:
   1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
   2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu określono uchwałą Nr 142/XII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska, zmienioną uchwałą Nr 291/XXI/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 13 lipca 2016 r. zmieniającą

uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 142/XII/2015 z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska oraz uchwałą Nr 489/XXXIV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 142/XII/2015 z dnia 11 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska i 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;
4) 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;
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
7) przeznaczenie terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:
1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.

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:

5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, 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;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynku mieszkalnego** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego - 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;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynku niemieszkalnego** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku niemieszkalnego - 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;
11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć 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;
12) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
13) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
14) **wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 30 pracowników, w wyniku której powstają nowe wyroby, w tym również sprzedaż wyrobów własnej produkcji,
15) **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 W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

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 usługowo-mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**;

4) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
5) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
6) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
7) teren komunikacji - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
8) teren komunikacji - droga klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
9) teren komunikacji - droga klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
10) 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) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDGP na terenie o symbolu litrowym UP;
2) od 5,4 m do 8 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL i KDD;
4) 10 m od osi rowu melioracyjnego położonego na terenie oznaczonym symbolem literowym WS;
5) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
6) pozostałe nieprzekraczające linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, na terenie o symbolu literowym UM, dla budynków mieszkalnych oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu w odległości 25 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDGP.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, na terenie o symbolu literowym UM, dla budynków niemieszkalnych oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDGP.

4. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

5. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 11 oraz obiektów, o których mowa w § 21 ust. 3.

6. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą lub gazociągiem wysokiego ciśnienie i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8.

Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki, przy czym:
1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych wynosi:
   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 wynosi - 12,5 m x 12,5 m.

§ 9.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady lokalizowania bram, furtek:
1) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

2. Zasady zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:
1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:

a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
c) powstały niezależnie od ustaleń planu;

2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:

1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
2) właścicielom terenów oznaczonych symbolem literowym WS, na których znajdują się rowy melioracyjne ich bieżącą konserwację;
3) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej;
2) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi: MN, MU, UM 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: 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;

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU, UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (cały obszar planu):

1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) 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;
4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 25**.**

6. Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

16) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
17) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

§ 12.

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 literowymi MN, MU, UM:
   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° do 120°;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP i U:
   a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
3) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

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

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,
- usługi turystyki i rekreacji,
- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) zakazuje się lokalizacji:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
   b) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
   c) 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 budowlanej - 30%,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
   f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
   g) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20ş do 45ş;
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 budowlanej według następujących wskaźników:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - dla usług, 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.

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **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,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - zieleń urządzona,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) zakazuje się lokalizacji:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
   b) składów w tym składów budowlanych,
   c) obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży 500 m^2,

d) magazynów o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m^2,
e) 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 - 1,0,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
g) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20ş do 45ş;

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 budowlanej według następujących wskaźników:
- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem magazynów) - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- dla magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
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 usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym **UM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa usługowa,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- rzemiosło, wytwórczość,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi publiczne,
- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
- budynki zbiorowego zamieszkania,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:
a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych w odległości 25 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu literowym KDGP,
b) stacji paliw,
c) składów budowlanych;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości 25 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu literowym KDGP;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu

przestrzennego:
a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla wolnostojących budynków garażowych - 6 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
f) zakazuje się podpiwniczenia budynków: mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20ş do 45ş,
- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 5ş;
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 budowlanej według następujących wskaźników:
- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem składów i magazynów), w tym usług publicznych, rzemiosła, wytwórczości, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,
b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 16.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem literowym **U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa usługowa,
- rzemiosło, wytwórczość,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m,
f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45ş,
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2;
5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
6) minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
- dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem składów i magazynów), wytwórczości i rzemiosła - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,

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

§ 17.

Dla terenu zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczonego symbolem literowym **UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa usługowa,
      - zabudowa produkcyjna,
      - rzemiosło,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - zieleń urządzona,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
   b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m,
   f) geometria dachu - dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45ş,
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2;
5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzieleń działek w celu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich lub regulacji istniejących granic działek;
6) minimalna liczba miejsc parkingowych:
   a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
   - dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem składów i magazynów), produkcyjnej i rzemiosła, - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
   - dla składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,

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

§ 18.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem literowym **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 rowu melioracyjnego w istniejącym przebiegu;
3) zakazuje się zasypywania lub zabudowywania rowu melioracyjnego z dopuszczeniem budowli określonych w pkt. 1 lit. b;
4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejącego rowu melioracyjnego.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi **KDGP, KDZ, KDL, KDD** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 20.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1 KDGP	„GP" – droga główna ruchu przyspieszonego	krajowa	50 m przy czym w granicach planu od 25 m do 25,5 m
1 KDZ	„Z" – zbiorcza	powiatowa	od 20 m do 22,5 przy czym w granicach planu od 10 m do 12,6 m
2 KDZ	„Z" – zbiorcza	powiatowa	od 20 m do 22,5 przy czym w granicach planu od 0 m do 19,7 m
1 KDL	„L" – Lokalna	gminna	12 m
2 KDL	„L" – Lokalna	gminna	12 m przy czym w granicach planu 6 m
1 KDD	„D" – Lokalna	gminna	10 m
2 KDD	„D" – Lokalna	gminna	10 m przy czym w granicach planu od 0 m do 2,3 m

2. Ustala się poprowadzenie drogi serwisowej w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 1KDGP;
3. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDGP, KDZ, KDL i KDD lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
4. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji oznaczone symbolem numerowym i literowym 1 KDGP, 1 KDZ, 2 KDZ, 2 KDL, 2 KDD

oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.

5. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
6. 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

§ 21.

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
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.

§ 22.

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 Ř32 mm.

§ 23.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie 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 bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
6) 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;
7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
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 Ř200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ř40 mm.

§ 24.

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 w formie paneli fotowoltaicznych.

§ 25.

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 gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
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 Ř32 mm.

§ 26.

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

§ 27.

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

§ 28.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska, Warszawianka, Mroków przyjęty uchwałą Nr 223/XVIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej część wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza (Dz. Urz. Woj. Mazow. poz. 6916 z dnia 17.10.2012 r.).

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 30.

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