DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lutego 2020 r.

Poz. 2046

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2020-02-12 15:37:51

UCHWAŁA NR 211/XVIII/2019
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 20 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska i Warszawianka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 188/XV/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 4 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska i Warszawianka zmienioną uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 210/XVIII/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 188/XV/2008 z dnia 4 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska i Warszawianka, 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.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wola Mrokowska i Warszawianka 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

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

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

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

11) 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) zasady ochrony 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, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

6) wymiar (w metrach).

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna gminy Lesznowola;

2) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 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

§ 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 oznaczone na rysunku planu 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 m oraz balkonów, w szczególności w stosunku do:

   a) linii rozgraniczających;

   b) istniejących granic działki;

6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki, przy czym przez powierzchnię biologicznie czynną należy 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.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem **MNU**;

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

4) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;

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

6) teren komunikacji – droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **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, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni.

§ 10. Ustala się, że:

1) szerokość 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 szerokości nie mniejszej niż 12,5 m x12,5 m;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 11. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz wysokości zabudowy.

§ 12. 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

§ 13. Ustala się:

1) 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, że tereny **MNU** i **MN** należy traktować jak na cele mieszkaniowo-usługowe;

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.

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

§ 15. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-65/67) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zagospodarowanie zabytków, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem.

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.

§ 18. 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.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 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 ustaleniami 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 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

4. Ustala się realizację dróg **1KDZ** i **2KDZ** w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.

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

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 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 pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a linią zabudowy nieprzekraczalną.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze realizowanej zabudowy na całym obszarze objętym planem.

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

1) ustala się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;

2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ32;

3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 i 3;

2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;

3) dopuszcza się stosowanie przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków na podstawie przepisów odrębnych;

4) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU 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 zastrzeżeniem pkt 6;

5) 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;

6) 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;

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 minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40 mm.

§ 25. 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) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

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

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ40.

4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 27. 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.

§ 28. 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 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych planem, zatem zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0 %.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jednolokalowa,

b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2 lit. c,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) zakaz lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego na jednej działce,

c) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów;

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

a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,5,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%,

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

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0;

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 80^0 do 110^0;

5) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów 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 składów i magazynów – nie mniej niż 3 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 3 miejsca do parkowania na każde 300 m^2 powierzchni użytkowej,

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

§ 32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jednolokalowa,

b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2 i 3 lit c,

c) wolnostojące 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 – na terenach 1MNU i 2MNU;

3) zakaz lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego na jednej działce,

c) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów;

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

a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 45%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,

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

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 m,

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0;

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 80^0 do 110^0;

6) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów 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 składów i magazynów – nie mniej niż 3 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 3 miejsca do parkowania na każde 300 m^2 powierzchni użytkowej,

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

§ 33. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1WS, 2WS** ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych polegającą na zakazie ich kanalizowania (z wyjątkiem mostów, kładek, przejść, przejazdów, sieci i infrastruktury technicznej) oraz zasypywania.

§ 34. Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDZ (ul. Ogrodowa)	zbiorcza	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 10 m
2.	2KDZ (ul. Rejonowa)	zbiorcza	ustala się południowo-zachodnią linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 10 m
3.	3KDL	lokalna	12 m
4.	4KDL	lokalna	ustala się południową linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu

			przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 6 m
5.	5KDD	dojazdowa	12 m

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 35. 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.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola

Bożenna Maria Korlak