

**UCHWAŁA NR 92/VIII/2019
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 25 KWIETNIA 2019 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola
dla części obrębu Nowa Iwiczna (teren przy ulicy Mleczarskiej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),

w związku z uchwałą nr 627/XLIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (teren przy ulicy Mleczarskiej);

stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola,

Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna (teren przy ulicy Mleczarskiej) 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) rozstrzygnięcie 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

Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak odpowiednich obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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.

§ 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;
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 5) wymiar (w metrach).
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
 - 1) granica administracyjna gminy Lesznówola.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

Ilekróć 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych – od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,0 m oraz balkonów;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:
 - a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych,
 - b) inne powierzchnie zapewniające naturalną roślinność (ekosiatki i tym podobne), o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zabudowaną budynkami.

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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **MNU**;
 - 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu **U**;
 - 3) tereny komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczona symbolem literowym przeznaczenia terenu **KDL**.
2. Zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, hoteli, apartoteli oraz condohoteli.

3. Na terenach 1U i 3U zakazuje się lokalizowania parkingów, powierzchni utwardzonych i obiektów do czasowego gromadzenia odpadów w pasie terenu zlokalizowanym pomiędzy zachodnią granicą obszaru objętego planem a wyznaczoną w planie linią zabudowy nieprzekraczalną.

§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 i 4.
3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się jego remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunkiem, że:
 - 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną.
4. Dopuszcza się zlokalizowanie obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji pomiędzy linią rozgraniczającą teren i wyznaczoną wzdłuż niej linią zabudowy nieprzekraczalną, z wyłączeniem pasa terenu zlokalizowanego pomiędzy zachodnią granicą obszaru objętego planem a wyznaczoną w planie linią zabudowy nieprzekraczalną na terenach 1U i 3U.

§10.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Ustala się, że poza drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe obsługujące działki budowlane przy czym:
 - 1) minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych nie może być mniejsza niż 8 m;
 - 2) nowe sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac do zawracania.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

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 teren MNU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12.

1. Ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.

§ 13.

Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§ 14.

Zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 110 kV.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDL**.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg publicznych dla poszczególnych 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.

§ 16.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na działkach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami literowym przeznaczenia terenu **KDL**.

Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 18.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\varnothing 32$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 19.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacyjnej nie mniej niż $\varnothing 40$;
- 3) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych z terenów oznaczonych symbolami **1MNU** oraz **1U, 2U, 3U** na terenie działki objętej inwestycją;
- 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, tj. zbiorników retencyjnych lub sieci kanalizacji gminnej.

§ 20.

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, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem §24.

§ 21.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem 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 §24;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\varnothing 32$.

§ 22.

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.

§ 23.

1. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
2. Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
3. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów innych niż wymienione w pkt. 3 będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.

Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§25.

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26.

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 20%.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 27.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia, dojazdy, utwardzenia, obiekty małej architektury,
 - e) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, obiektów dozoru posesji oraz obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
 - nie więcej niż 6 metrów – dla zabudowy gospodarczej i garażowej i obiektów dozoru posesji,
 - nie więcej niż 35 – dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 6) materiały i kolorystyka elewacji:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego;
- 8) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
 - a) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
 - dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;

- 9) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego.

§ 28.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia, dojazdy, utwardzenia, obiekty małej architektury,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej oraz obiektów dozoru posesji,
 - nie więcej niż 5 metrów - dla zabudowy gospodarczej i garażowej i obiektów dozoru posesji,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 6) materiały i kolorystyka elewacji:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego;
- 8) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki własnej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

§ 29.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia, dojazdy, utwardzenia, obiekty małej architektury,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej oraz obiektów dozoru posesji,
 - nie więcej niż 5 metrów - dla zabudowy gospodarczej i garażowej i obiektów dozoru posesji,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 6) materiały i kolorystyka elewacji:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego;
- 8) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki własnej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

§ 30.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa wolnostojąca,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia, dojazdy, utwardzenia, obiekty małej architektury,
 - d) miejsca do parkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, obiektów dozoru posesji,
 - nie więcej niż 6 metrów – dla zabudowy gospodarczej i garażowej i obiektów dozoru posesji,
 - e) geometria dachu – dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 7) materiały i kolorystyka elewacji:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
- 8) kolorystyka dachów: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego;
- 9) zasady lokalizowania miejsc do parkowania:
 - a) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
 - dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 10) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącej jednolokalowej.

§ 31.

Dla terenów komunikacji ustala się:

LP.	SYMBOL TERENU	KLASA DROGI	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
1.	1KDL	lokalna	12 m
2.	2KDL	lokalna	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – od 7,5 m do 29,8 m

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 33.

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