UCHWAŁA NR 563/XLIII/2014
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 29 LIPCA 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) w wykonaniu uchwały Nr 80/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23.08.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla części obrębu Władysławów w gminie Lesznowola.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem do uchwały Nr 80/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23.08.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Władysławów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.

1. W planie określa 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 przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz 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 nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;
2) **maksymalnym i minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną maksymalną i minimalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku (w tym poddasze);
4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, z dopuszczeniem wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
7) **maksymalnym procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy kubaturowej wraz z dojściami, dojazdami i utwardzeniami w stosunku do powierzchni działki na wyodrębnionym w planie terenie;
8) **obiekcie handlowym i usługowym związanym z bezpośrednią obsługą mieszkańców** – należy przez to rozumieć obiekt świadczący usługi lub handel w skali i zakresie niezbędnym dla ludności zamieszkałej na terenie objętym planem i bezpośrednio sąsiadujących z tym terenem (np. sklep spożywczy, fryzjer, zakład kosmetyczny, gabinet stomatologiczny i.t.p.);
9) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
11) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na

ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;

12) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

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

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.
2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
   3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
   1) istniejące linie energetyczne WN 110 kV ze strefą oddziaływania;
   2) projektowana linia energetyczna WN 110 kV ze strefą oddziaływania.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   1) granica administracyjna gminy;
   2) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami poza obszarem planu.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi publiczne.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi są na rysunku planu oznaczone symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) **1MU- 2MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
2) **1MN-2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **1R** – tereny rolnicze;
4) **1KDL –** droga klasy lokalnej;
5) **1KDD – 2KDD** – drogi klasy dojazdowej.

§ 10.

W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu. Ustala się, że odległość ściany projektowanych budynków nie może być mniejsza niż:
   - 6,0 m i 12,5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
   - 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
   - 15,0 m od osi istniejących i projektowanej linii WN 110 kV,
   - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R;
2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
4) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na obszarze oznaczonym symbolami przeznaczenia terenu MN oraz R z wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
5) dopuszcza się wolnostojące reklamy, których powierzchnia łączna na jednej działce nie przekroczy 5,0 m^2 na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu MU;
6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2;
7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
8) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach, a także na pniach drzew, słupach energetycznych i obiektach infrastruktury technicznej;
9) ustalenia zawarte w pkt. 4-8 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11.

Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu, zgodnie z § 10 pkt 1;
3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
2) dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów 1MN i 2MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów 1MU i 2MU jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dla terenów 1R jak dla zabudowy zagrodowej;
3) zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem;
4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

§ 15.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) nie dopuszcza się odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
2) wprowadza 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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem § 23.

§ 16.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu;
2) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach należy wykonać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
3) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

Lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze planu jest zakazana, z wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz zabudowy mieszkaniowej.

§ 18.

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

§ 19.

W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:

1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2 i 3;
2) 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;
3) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

Rozdział 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20.

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z działem III, rozdziałem 2 Ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na następujących warunkach:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70ş do 110ş.

Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 21.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, z uzgodnieniem ustaleń ust. 3;
2) na całym terenie objętym planem, z wyjątkiem terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R, dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej bez konieczności jego zmiany z zastrzeżeniem pkt 4;
3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem R, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw z zastrzeżeniem pkt 4;
4) na terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem R dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące zabudowę zagrodową.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów gminnych;

2) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
3) projektowane nowe sieci wodociągowe o przekroju min. Ř32;
4) dopuszcza się realizację studni do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej.

§ 23.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:
1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju min. Ř200;
2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych, szczelnych zbiorników nieczystości, w okresie przejściowym, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 24.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ř200;
2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
3) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MN, MU polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;
5) wody opadowe lub roztopowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1.KDL, 1.KDD do 2.KDD mogą być odprowadzane do: sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do gruntu lub do otwartych rowów odwadniających, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
6) 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, wód lub ziemi;
7) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia 300mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia;
2) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
3) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
4) projektowane sieci gazowe gazu przewodowego o przekroju min. Ř32.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:
1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub

energię elektryczną oraz stacjonarne zbiorniki na paliwo gazowe;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 27.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych (15kV) i niskiego napięcia;
   2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
   4) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w sieć energetyczną plan dopuszcza:
   1) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic;
   2) wyznaczenie lokalizacji działek pod stacje trafo.

§ 28.

W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:
3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
4) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
5) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30.

Plan określa uciążliwości sieci przebiegających przez teren:
Zasięg uciążliwości istniejących i projektowanej linii elektroenergetycznych WN 110 kV po 15,0 m od osi w obie strony.
1) w pasie technologicznym linii 110 kV nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);

Rozdział 6. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 31.

1. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Wyznacza się drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDL, 1.KDD

do 2.KDD.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 32.

1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokości według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych - minimum 6,0 m do 6 działek, powyżej sześciu działek 8,0 m, na końcu dróg ślepo zakończonych zwrotka 12,5 m x 12,5 m.

§ 33.

Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:
1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, gastronomii i rzemiosła – co najmniej 30 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków szkolnych;
4) dla kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, turystyki i rekreacji – co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
5) dla pozostałych obiektów usługowych odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową;
6) na działce o funkcji mieszanej (mieszkaniowo - usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ III . SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

Rozdział 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

§ 34.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1MU** i **2MU** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
      - obiekty usługowe,
      - budynki funkcji mieszanych (mieszkalno-usługowe),
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - obiekty ochrony zdrowia,
      - obiekty oświaty,
      - obiekty mieszkalne komunalne,

- obiekty biur, administracji i ośrodków badawczych,
- obiekty handlu z wykluczeniem obiektów przekraczających 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- obiekty sportu i rekreacji (z wykluczeniem stadionów sportowych, obiektów sportów motorowych i innych generujących hałas przekraczający poziom dopuszczalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
   b) maksymalny procent zabudowy - 50%,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem),
   e) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych; podpiwniczenie obiektów usługowych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,
   f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   g) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25ş do 45ş;
3) miejsca parkingowe zgodnie z § 33;
4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków określonych w pkt 2.

Rozdział 2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 35.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu **1MN** i **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
      - budynki funkcji mieszanych (mieszkalno-usługowe),
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - obiekty ochrony zdrowia,
      - obiekty oświaty,
      - obiekty mieszkalne komunalne,
      - obiekty handlu i usług dla lokalnej obsługi mieszkańców,
      - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
      - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
   b) maksymalny procent zabudowy - 40%,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem),
e) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych, podpiwniczenie obiektów usługowych dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu technologii i urządzeń odwadniających nie powodujących zmian stosunków wodnych na terenach sąsiadujących działek,
f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
g) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25ş do 45ş;

3) przez teren przebiegają dwie linie energetyczne WN 110 kV; wzdłuż części drogi 1.KDL projektuje się nową linię energetyczną 110 kV; użytkowanie terenu pod tymi liniami zgodnie z §30;
4) miejsca parkingowe zgodnie z § 33.

Rozdział 3. Tereny rolnicze.

§ 36.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu 1R ustala się przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:
- grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,
b) przeznaczenie dopuszczalne (na działkach o powierzchni powyżej 1 ha):
- zabudowa zagrodowa,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące zabudowę zagrodową;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
b) maksymalny procent zabudowy - 10%,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90%,
d) maksymalna wysokość zabudowy– 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem),
e) zakazuje się podpiwniczenia budynków mieszkalnych i gospodarczych,
f) geometria dachu - dowolna o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20ş do 45ş;
3) przez teren przebiegają dwie linie energetyczne WN 110 kV - użytkowanie terenu pod tymi liniami zgodnie z §30;
4) miejsca parkingowe zgodnie z § 33 pkt 1.

Rozdział 4. Tereny komunikacji.

§ 37.

Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDL, wydzielonej w granicach planu liniami rozgraniczającymi:

1) droga klasy lokalnej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0 m;

3) droga biegnie po śladzie drogi istniejącej. Droga zostanie poszerzona do 8,5 m na obszarze objętym planem, pozostałe 3,5 m szerokości zostanie dołączone z terenu obszaru sąsiadującego z planem.

§ 38.

Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD, wydzielonej w granicach planu liniami rozgraniczającymi:
1) droga klasy dojazdowej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m;
3) droga biegnie po śladzie drogi istniejącej. Droga zostanie poszerzona do 7,0 m na obszarze objętym planem, pozostałe 3,0 m szerokości zostanie dołączone z terenu obszaru sąsiadującego z planem.

§ 39.

Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KDD, wydzielonej w granicach planu liniami rozgraniczającymi:
1) droga klasy dojazdowej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m;
3) istniejąca droga szerokości 8,0 m została wydzielona w trakcie podziału działki Nr 149, poszerzenie do 10,0 m zostanie przeprowadzone w trakcie podziału działki Nr 148.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 40.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu w wysokości 0%.

§ 41.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Władysławów w gminie Lesznowola, uchwalony Uchwałą Nr 696/LII/2002 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lutego 2002 r.

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 43.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 44.

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