



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2013 r.

Poz. 5066

UCHWAŁA Nr 313/XXV/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia 26 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) w wykonaniu uchwały Nr 81/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23.08.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57), 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 uchwała, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57).

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, 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 środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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 oraz balkonów, w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) istniejących granic działki.;
- 5) **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,
- 6) **maksymalny procent 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;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **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;
- 9) **usługi / zabudowa usługowa** – są to usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji, rzemiosła, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury, pod warunkiem, że ich uciążliwość będzie się zamykała w granicach własnych działki;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 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) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;

14) **działka** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych, na których realizuje się inwestycję.

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, stosownie 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 zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonano rysunek planu, mają charakter informacyjny:

- 1) budynki istniejące;
- 2) jezdnie ulic publicznych;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu;
- 4) granice i numery ewidencyjne działek;

Dział II

Ustalenia dla całego obszaru

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

§ 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) **1 MN, 2 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 3) **1 KDD, 2 KDD** – drogi klasy dojazdowej;

§ 10. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może być mniejsza niż:
 - 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - 5,0 m i 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD na terenie 1MN/U;
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD na terenie 2MN;
 - 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza planem, na terenie 2MN;
- 2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej 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 całym obszarze objętym planem z wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m²;
- 6) 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;
- 7) 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.

§ 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, a w szczególności Ustawy Prawo Lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

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, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone przez istniejące ciągi zabudowy - wg rysunku planu, w odległości 3,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połączy 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) Ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu utrzymania jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Ochronę przed hałasem na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 4) Ochronę powietrza na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) Ochronę przed polami elektromagnetycznymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.

§ 15. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:

- 1) Nie dopuszcza się zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) 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
- 4) Inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 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 powinny być wykonywane w sposób zapewniający ochronę systemu korzeniowego drzew i krzewów.
- 3) Usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 18.1. Ustala się likwidację lub przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych wykonanych dla celów rolniczych na całym obszarze objętym planem.

2. Teren zostanie uzbrojony stosowną infrastrukturą odwodnieniową.

3. 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

§ 19.1. 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 następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, rozdziałem 2 Ustawy z dnia 23 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m², z uwzględnieniem wymagań zawartych w szczegółowych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 90°.

§ 20. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu.

§ 21. Ustala się, że w wyniku scalania i podziału terenu na działki zachowane będą wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowo powstałych działek.

Rozdział 5

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 22. 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 dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej bez konieczności jego zmiany;
- 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, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw oraz po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.

§ 23.1. Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z sieci 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. Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej.

§ 24. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji komunalnej;
- 2) Dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;

§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) Tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionej w pkt 1 wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1 MN, 2 MN i MN/U muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej;
- 3) Wody opadowe lub roztopowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1KDD i 2KDD, 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;
- 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, wód lub kompleksowych systemów rozszczepiających.
- 5) System zagospodarowania wód należy analizować pod kątem skuteczności i możliwości jego zastosowania.
- 6) Ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;

§ 26. 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 Ø300mm Lesznów - 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) Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) zostaną zlokalizowane w linii ogrodzeń.

- 5) Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię.
- 6) Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

§ 27. 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;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gazu płynnego. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii.

§ 28.1. 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) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) 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 w granicach terenów 1MN, 2MN, 1MN/U;
- 3) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych kablowych;
- 4) korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 29. 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 oraz Ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 30. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 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;
- 5) Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

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 w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. Wyznacza się teren przeznaczony pod poszerzenie istniejących dróg publicznych gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDDi 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 (nie publicznych) - minimum 6m.

§ 33. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny projektowany;
- 2) dla usług i handlu – co najmniej 30 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) 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 jednorodzinnej

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - b) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - 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 (łącznie z poddaszem);
 - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
 - f) geometria dachu - nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 4) Działka Nr 66/18 położona jest przy drodze gminnej dojazdowej usytuowanej poza planem, z której ma zapewnioną obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną.
- 5) Miejsca parkingowe zgodnie z § 33.

§ 35. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) Przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - zabudowa usługowa;
 - b) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem **1MN/U** z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
 - b) maksymalny procent zabudowy - 60%;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem);
 - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 7 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
 - f) geometria dachu - nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 4) Miejsca parkingowe zgodnie z § 33.

Rozdział 2 Tereny komunikacji

§ 36. Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDD, wydzielonej w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

- 1) Droga klasy dojazdowej;
- 2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym 3,5 m w granicach obszaru objętego planem, 6,5 m poza granicami planu;
- 3) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 37. Ustala się następujące parametry istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDD, wydzielonej w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

- 1) Droga klasy dojazdowej;
- 2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 3) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej.

Dział IV
Ustalenia końcowe

§ 38. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z tym wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 39. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mysiadło i części obrębu Zgorzała, zatwierdzony Uchwałą Nr 277/XXXVI/05 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 29 listopada 2005r.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak

Załącznik nr 2

do uchwały Nr 313/XXV/2013
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 26 lutego 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647)

Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

1. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57), wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.11.2012 r. do 14.12.2012r. **nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 313/XXV/2013
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 26 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Mysiadło (dz. o nr ew. 48/1, 47, 66/12, 66/18, część dz. o nr ew. 57)

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - 1.1. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w §§ 22 do 30 oraz 36 i 37 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy przyjmuje się zapisy zadań inwestycyjnych wieloletnich realizowanych przez Gminę Lesznówola.
 - 1.2. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu wieloletniego programu inwestycyjnego.
 - 1.3. Realizacja zadań w zakresie *dróg publicznych*:
 - *wykup terenu pod drogi publiczne*: odbywać się będzie w momencie dokonywania podziału nieruchomości na wniosek właścicieli działek lub z urzędu w przypadku stwierdzenia konieczności wydzielenia działki pod drogę, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - *budowa gminnych dróg publicznych* (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): realizowana będzie zgodnie z zatwierdzonym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalonym przez Radę Gminy Lesznówola.
 - 1.4. Realizacja zadań w zakresie *budowy wodociągów i kanalizacji*:
 - *wodociąg*: rozbudowa sieci wodociągowej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociagowych i Urządzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej,
 - *kanalizacja*: budowa sieci kanalizacyjnej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociagowych i Urządzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej,
 - *budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*: w obszarze planu znajdują się następujące sieci: elektryczna, gazowa i telekomunikacyjna; rozbudowa sieci elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz budowa nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu, odbywać się będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych pomiędzy zainteresowanymi inwestorami oraz właściwymi przedsiębiorstwami (energetycznymi, gazowymi i telekomunikacyjnymi); do zadań własnych gminy zgodnie z dyspozycją art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 2.1. Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych i ewentualnie pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 2.2. Realizacja zadań w zakresie *dróg publicznych*:
 - *wykup terenu pod drogi publiczne*: środki finansowe na odszkodowania za działki gruntu przeznaczone pod układ drogowy pochodzić będą ze środków budżetu gminy,
 - *budowa gminnych dróg publicznych* (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy; ponadto zakłada się możliwość współfinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej, o które każdorazowo występuje gmina (np. działanie 3.1 RPO WM).
 - 2.3. Realizacja zadań w zakresie *budowy wodociągów i kanalizacji*:
 - *wodociąg*: środki finansowe na budowę wodociągów pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane mają być środkami z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej (np. działanie 4.1 RPO WM),
 - *kanalizacja*: środki finansowe na budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji pochodzić będą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej (np. działanie 4.1 RPO WM),
 - *budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*: środki finansowe pochodzić będą z budżetu gminy oraz właściwych przedsiębiorstw na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).