

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Nowa Wola i Zgorzała – etap IV – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 279/XXI/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV zmienionej uchwałą Nr 71/VIII/2015 z dnia 17 kwietnia 2015 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 ze zm. oraz stanem faktycznym zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV – część I w obszarze położonym między ulicami Krasickiego, Postępu oraz Kielecką 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, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, określono uchwałą Nr 71/VIII/2015 r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 279/XXI/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę umożliwiającą przestrzenny rozwój wsi Nowa Wola z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich i podmiejskich oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 4) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, a także w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 5) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg lub granicy obszaru objętego projektem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

§ 4.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych od rowu melioracyjnego;
 - e) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;
 - f) przeznaczenie terenów.
2. Ustaleniami przepisów odrębnych są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - a) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - b) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
 - c) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
 - 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN;
 - 3) tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą, w tym usługi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/Z, 2U/Z;
 - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU;
 - 5) tereny rowu melioracyjnego oznaczone symbolami 1Wr, 2Wr;
 - 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL;
 - 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni obrysu powyżej 3 m²;

- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 3) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki:
- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
 - 2) zakaz budowy ogrodzeń z przęsła betonowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki;
 - 3) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących obiektów oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
 - 4) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych;
 - 5) selekcję i gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN/U, U/MN, U/Z, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracyjne, dla których ustala się:
 - 1) zakaz 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.
3. W związku z występowaniem na obszarze planu rowów melioracyjnych oznaczonych terenami o symbolu literowym Wr ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy rowów melioracyjnych, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;
 - 3) strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od terenów oznaczonych symbolem literowym Wr za wyjątkiem budowli komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
4. W związku z występowaniem przy granicy obszaru objętego planem miejscowym rowu melioracyjnego ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych oraz ogrodzeń (za wyjątkiem budowli komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej) w odległości mniejszej niż 3,0 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U/MN - 1000 m²,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/Z - 2000 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U/MN – 20 m;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U/Z - 25 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80^o do 100^o.
5. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 w celu:
 - 1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu

1. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV o szerokości 38 m (po 19 metrów w obie strony od osi linii), w którym:
 - 1) obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii.
2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), w którym:
 - 1) obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii.
3. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolnej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 o szerokości 35 m (po 17,5 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§10.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza, usługi w tym usługi publiczne, wolnostojące budynki usług komercyjnych, budynki o funkcji mieszanych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie – budynki garażowe i gospodarcze, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się

- pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych lub wolnostojących. Dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 5,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,8;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. f – do 12,0 m jednak nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących – do 6,0 m, obiekty małej architektury – do 3,0 m;
 - g) dachy należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 0° do 45°;
 - 6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz dojeżdż i dojazdów.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/MN oraz 2U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie – budynki garażowe i gospodarcze, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleni i obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych lub wolnostojących. Dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 5,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,8;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. f – do 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących – do 6,0 m, obiekty małej architektury – do 3,0 m;
 - g) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 0° do 45°;
- 4) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami 2KDL, 5KDD, 4KDD oraz dojeżdż i dojazdów.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/Z oraz 2U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą, w tym usługi publiczne i komercyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie – budynki garażowe i gospodarcze, parkingi, zieleni i obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych lub wolnostojących. Dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 5,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,8;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. f – do 12,0 m; jednak nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących – do 6,0 m, obiekty małej architektury – do 3,0 m;

- g) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 0° do 45°;
 - h) dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie od 0° do 45°;
- 4) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz dojeżdż i dojazdów.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.
- 3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 0 m,

§ 14.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1Wr oraz 2Wr ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rowu melioracyjnego;
- 2) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

- 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL oraz KDD.
- 2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDL, 2KDL oraz istniejącą drogę publiczną od północy bezpośrednio graniczącą z obszarem objętym planem miejscowym.
- 3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - 1) teren 1KDL będący fragmentem drogi publicznej klasy lokalnej o projektowanej szerokości 12,0 m;
 - 2) teren 2KDL będący fragmentem drogi publicznej klasy lokalnej o projektowanej szerokości 12,0 m.
- 4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:
 - 1) tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD o szerokości 10,0 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren 5KDD o szerokości 12,0 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.
- 6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
 - 2) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
- 7. Ustala się minimalne szerokości dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych:
 - 1) 6,0 m dla dojeżdż i dojazdów do maksymalnie sześciu działek,
 - 2) 8,0 m dla dojeżdż i dojazdów do więcej niż sześciu działek.

8. Na końcach ślepo zakończonych dojeżdż i dojazdów, należy zapewnić plac do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 16.

Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i w innych terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 40 mm do 225 mm;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnej;
- 3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 4) dopuszcza się stosowanie sieci wodociągowej o przekroju większym niż 225 mm;
- 5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną;
- 2) wyposażenie obszaru planu w kanalizację sanitarną poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekrojach od 110 mm do 250 mm;
- 3) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
- 4) podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- 5) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju większym niż 250 mm;
- 6) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozszarpujących i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających ulic, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową;
- 3) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji deszczowej o przekroju większym niż 500 mm;
- 4) dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN/U, U/MN, U/Z polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencionowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (tereny Wr) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również przepisami ustawy Prawo wodne.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
- 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

6. Zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego o przekrojach od 32 mm do 150 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie sieci gazu przewodowego o przekroju większym niż 150 mm;
- 3) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;

- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
 - 5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy należy lokalizować w linii ogrodzeń;
 - 6) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych, w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 17.

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

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap IV uchwalonego uchwałą Nr 779/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznówola z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap IV (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 288, poz. 7571 z dn 07.11.2002 r.).

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 20.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 21.

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