



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 lipca 2012 r.

Poz. 5564

UCHWAŁA Nr 174/XIV/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 9 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w oparciu o Uchwałę Nr 189/XV/2008 Rady Gminy Lesznów z dnia 4 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów zatwierdzonym uchwałą nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011r., Rada Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Granice planu stanowią:

- 1) od północy - północna granica działek o nr ewid. 189/7, 189/3 i 190 z obrębu ewid. Stara Iwiczna;
- 2) od wschodu - granica administracyjna gminy Lesznów;
- 3) od południa - południowa granica działek o nr ewid. 191/1, 191/2 z obrębu ewid. Stara Iwiczna (ul. Nowa);
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ewid. 189/7.

2. Granice planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4.1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu;
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) dominanta wysokościowa;
- 6) wymiar w metrach.

3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych.

- 1) granica administracyjna gminy Lesznówola;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 wraz ze strefą kontrolowaną.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Działach I i III oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów, w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) istniejących granic działki;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która może być zabudowana budynkami;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na terenie działki do powierzchni tej działki;
- 10) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć element budynku, pojedynczy budynek lub obiekt budowlany, służący podkreśleniu znaczenia miejsca identyfikacji lokalnej, ułatwiający orientację przestrzenną;
- 11) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu U;
- 2) teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa - oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu G;
- 3) teren komunikacji - droga klasy drogi głównej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu KDG;
- 4) teren komunikacji - droga klasy drogi głównej, docelowo droga klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu KDG/KDZ;
- 5) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu KDL.

§ 9.1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

3. W stosunku do budynku istniejącego usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę po warunku, że:

- 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy nieprzekraczalną;
- 3) miejsca parkingowe dla funkcji istniejącej i projektowanej zostaną zapewnione na terenie działki własnej, w ilości wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. Przepisy ust. 1 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 30.

5. W przypadku, gdy nie ustalono w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 10. W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic należy sytuować w linii rozgraniczającej tereny komunikacji, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i obiektów infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m. od poziomu terenu;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6m. powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
- 4) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na całym obszarze planu.

§ 11. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem.
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8m², a na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona maksymalnie 1 reklama lub znak informacyjno – plastyczny,
- 3) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) na obiektach małej architektury stanowiących:
 - pomniki;
 - obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
 - posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
 - obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.
 - b) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
 - c) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej.
- 4) Ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 12.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych dotyczących wysokości zabudowy i liczby kondygnacji nadziemnych.

3. Dopuszcza się zachowanie i zabudowę działek istniejących przed wejściem w życie planu oraz działek, które wydzielono, niezależnie od ustaleń planu, w oparciu o przepisy odrębne.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m² na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
- 2) Ustala się ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Ustala się ochronę wód polegającą na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości oraz na ochronie biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach podmokłych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia do sieci gminnych po ich realizacji.
- 5) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzanie wód i ścieków na grunty sąsiednie dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 7) Ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 8) Ustala się ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 9) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku stwierdza się, że tereny objęte planem nie należą do rodzajów terenów, dla których określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na podstawie art. 113 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 10) Ustala się ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 11) Wielkość oddziaływania wynikająca z prowadzonej działalności, powodującej wprowadzanie pyłów lub gazów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektrycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- 12) Zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem.
- 13) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

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

2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§ 15.1. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień na całym obszarze objętym planem.

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 najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

3. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17.1. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki pod następującymi warunkami:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
- 3) w wyniku scalania i podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowopowstałych działek.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Ustala się, że poza drogami publicznymi wymienionymi w § 21 ust. 1 oraz oznaczonymi na rysunku planu można wydzielić na terenach objętych planem nowe drogi wewnętrzne lub dojazdy sięgaczowe obsługujące działki przy czym:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych i dojazdów sięgaczowych nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) noworealizowane dojazdy sięgaczowe muszą być wyposażone w plac manewrowy o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

4. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie więcej jednak niż o 5%.

5. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek.

6. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznów na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością urządzenia bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolami 1KDG i 2KDG/Z.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18. Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.1. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 obowiązuje zachowanie strefy kontrolowanej (pas terenu o łącznej szerokości 35m - po 17,5m od osi gazociągu na każdą stronę).

2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 obowiązuje zachowanie strefy kontrolowanej (pas terenu o łącznej szerokości 30m - po 15m od osi gazociągu na każdą stronę).

3. Zagospodarowanie terenów znajdujących się wewnątrz strefy kontrolowanej gazociągu może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych.

§ 20.1. Obszar objęty planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w strefach ochrony sanitarnej cmentarza, których granice przebiegają w odległości odpowiednio 50m i 150m licząc od granicy cmentarza.

2. Zagospodarowanie terenów znajdujących się wewnątrz stref ochrony sanitarnej cmentarza 50m i 150m może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu, jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia terenu KDG, KDG/KDZ, KDL.

2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg publicznych dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

4. Ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1KDG, 2KDG/KDZ oraz dopuszcza się ich realizację na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 3KDL.

§ 22.1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenach działek własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1KDG, 2KDG/KDZ.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.

§ 24. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

- 1) Ustala się obowiązek przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
- 2) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) Ustala się obowiązek przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 2) Wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu 1U i 2G muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na terenie własnym.
- 3) Wody opadowe lub roztopowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1KDG, 2KDG/KDZ i 3KDL mogą być odprowadzane do: sieci kanalizacji deszczowej, 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 ziemi.

§ 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

- 1) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV.
- 2) Ustala się obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3.
- 3) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
- 4) Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

- 1) Ustala się możliwość przyłączenia do sieci gazowej.
- 2) Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.
- 3) Ustala się zachowanie i dopuszcza się możliwość odbudowy i przebudowy istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN400 i DN100.

§ 28. W odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tych obiektów na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. 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.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 30. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 31. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu 1U ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa wolnostojąca;

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyłącznie, jako towarzysząca zabudowie usługowej oraz pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, a także z uwzględnieniem ustaleń ppkt c) oraz ustaleń § 20;
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- obiekty infrastruktury technicznej.

c) Dopuszcza się zachowanie i możliwość przebudowy, rozbudowy i wymiany zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej w granicach terenu objętego planem w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3.

d) Dla terenu obowiązują ustalenia §19 dotyczące zasad zagospodarowania strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 i DN100.

2) Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

3) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ład przestrzennego:

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 60%;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 14 m, przy czym na działce nr ewid. 209/8 położonej w rejonie skrzyżowania ulic Mleczarskiej i Nowej dopuszcza się zlokalizowanie dominanty wysokościowej w formie budynku usługowego o wysokości zabudowy nie więcej niż 22m;

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 8 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

f) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

g) powierzchnia działki – nie mniej niż 2000m²;

h) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30m;

i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

4) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:

- a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki własnej wg następujących wskaźników:
- dla usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

5) Zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością urządzenia bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolami 1KDG i 2KDG/Z.

§ 32. Dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu 2G ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) infrastruktura techniczna z zakresu gazownictwa, w tym zabudowa o funkcji związanej z obsługą stacji redukcyjnej gazu;
- b) obiekty infrastruktury technicznej inne niż wymienione w ppkt a.);
- c) dla terenu obowiązują ustalenia §20 dotyczące zasad zagospodarowania strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

2) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,0;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%;
- d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14m;
- e) geometria dachu – nowa zabudowa powinna być kryta dachami płaskimi albo dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- f) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000m²;
- g) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20m;
- h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 90°.

3) W odniesieniu do zasad lokalizowania miejsc parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów wg rzeczywistych potrzeb inwestora, z tym, że nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

§ 33.1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Lp.	Symbol literowy przeznaczenia terenu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
	1KDG ul. Nowa	główna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi
	2KDG/KDZ ul. Nowa	główna / docelowo zbiorcza, z uwzględnieniem ustaleń § 33 ust. 3	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi
	3KDL ul. Mleczarska	lokalna	ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 6m

2. Ustala się obowiązek realizacji dróg oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1KDG, 2KDG/KDZ, 3KDL w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem literowym przeznaczenia terenu 2KDG/KDZ (ul. Nowa) ustala się:

- 1) do czasu wybudowania drogi oznaczonej symbolem literowym przeznaczenia terenu 1KDG - klasę drogi głównej;
- 2) po wybudowaniu drogi oznaczonej symbolem literowym przeznaczenia terenu 1KDG - klasę drogi zbiorczej.

4. Lokalizacja nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolami 1KDG i 2KDG/Z na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dział III

Skutki prawne planu w zakresie wzrostu wartości nieruchomości

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

Dział IV

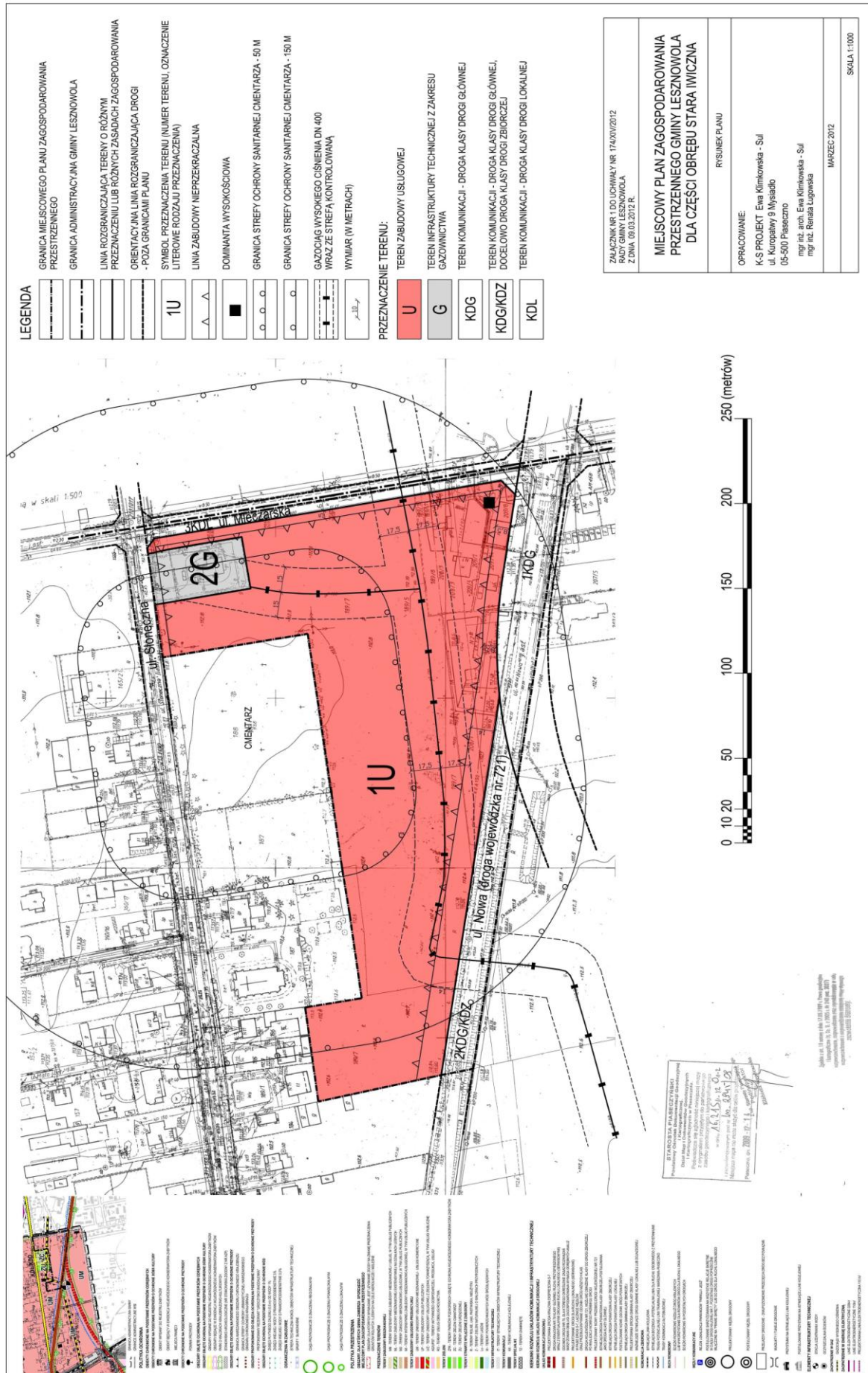
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznówola:
Bożenna Korlak



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 174/XIV/2012
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 9 marca 2012r.

ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Lesznówola.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 174/XIV/2012
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 9 marca 2012r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zmianami).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 ze zmianami), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zmianami).