



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 10 stycznia 2013 r.

Poz. 278

**UCHWAŁA Nr 278/XXII/2012**

**RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 30 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska.**

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 2012 r. poz. 647) w wykonaniu uchwały Nr 54/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30.03.2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska, 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 Wólka Kosowska w gminie Lesznowola.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, obejmujący obszar zgodny z załącznikiem do uchwały Nr 54/VI/07 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30.03.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wólka Kosowska, 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; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony 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) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 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) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) alternatywnych i niekonwencjonalnych źródeł energii - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii.

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

§ 6.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

4. Elementy informacyjne planu, nie podlegające uchwaleniu - oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonano rysunek planu.

## Dział II.

### Ustalenia dla całego obszaru

#### Rozdział 1.

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem są usługi, produkcja, składy i magazyny,

§ 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) U/P - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) IE – teren infrastruktury energetycznej;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 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) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
- 5) 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.

## 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, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi, w tym: kąt nachylenia połaci dachowych - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

## Rozdział 3.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 14. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, musi zamykać się na działce, na jakiej jest wytwarzane;
- 3) Podejmowanie działalności, w tym działalności produkcyjnej, wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających do środowiska, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu wymaganych w tym zakresie decyzji;
- 4) Ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) Ochronę przed hałasem polegającą na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Ochronę powietrza polegającą na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 7) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku stwierdza się, że tereny objęte planem nie należą do rodzajów terenów, dla których określa się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na podstawie art. 113 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 8) Ochronę przed polami elektromagnetycznymi polegającą na zachowaniu jak najlepszego stanu środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 9) 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) 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.
- 2) Uzgadnianie projektów zagospodarowania działek z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych.
- 3) Nie dopuszcza się zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie.
- 4) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) 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.

6) 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, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych;
- 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.

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

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

§ 19.1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych na całym obszarze objętym planem. Przedmiotowy teren jest częściowo zdrenowany.

2. Urządzenia melioracji należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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; zakaz nie dotyczy przebiegu dróg i przejazdów;
- 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.

#### Rozdział 4.

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 20.1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się 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 – 900m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem wymagań zawartych w szczegółowych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 90°.

§ 21. 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.

§ 22. 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 23. 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.

§ 24.1. Ustala się, że zaopatrzenia terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące i projektowane ujęcia wody.

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.

§ 25. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) Ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;
- 2) Dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym i grawitacyjnym do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni;
- 3) Dopuszcza się stosowanie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile ich odległość od rowów i zbiorników wodnych będzie wynosiła co najmniej 20m.

§ 26. 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 symbolem literowym przeznaczenia terenu U/P muszą być odprowadzone do gruntu poprzez systemy rozsączające bądź studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej. Wody opadowe powinny być zbilansowane pod kontem możliwości chłonnych gruntu. W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód należy ograniczyć obszar powierzchni utwardzonych.
- 3) 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.
- 4) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych wyłącznie poprzez zbiorniki retencyjne.
- 5) Ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.

§ 27. 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 Ø 300mm Lesznów - Radom oraz stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia.
- 2) Ustala się możliwość przyłączenia uzbrojenia budynków do sieci gazowej.
- 3) Gazyfikacja obszaru będzie możliwa, o ile zostaną zawarte umowy między dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego.
- 4) Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu.

§ 28. 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 korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii.

§ 29.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych (15kV) i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynków do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, pkt. 4;
- 5) 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;
- 3) możliwość poprowadzenia linii elektroenergetycznych pod ziemią;
- 4) korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 30. 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.

§ 31. 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 6.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 32. System komunikacji będzie obsługiwany przez istniejącą ulicę Nadrzeczną przylegającą do obszaru opracowania od strony południowej.

§ 33.1. Szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych) - minimum 8,0m.

2. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

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

- 1) dla terenów i obiektów usługowych, przemysłowych i przetwórstwa rolnego nie mniej niż 5 stanowisk + 2 stanowiska na każde 4 osoby zatrudnione.
- 2) dla składów i magazynów – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 osobę zatrudnioną.
- 3) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 18 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- 4) stanowiska postojowe dla samochodów dostawczych na wszystkich terenach w ilości adekwatnej do potrzeb usytuowane wyłącznie na terenie własnej działki.

**Dział III.**  
**Ustalenia szczegółowe**

**Rozdział 1.**

**Tereny zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**

§ 35. Dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu U/P ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa, w tym usługi komunikacyjne i obsługi rolnictwa;
- zabudowa produkcyjna;
- składy i magazyny;
- zakłady wytwórczości i przetwórstwa rolnego;

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze oznaczonym symbolem U/P.

- 3) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem zasad ich lokalizacji określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

- 4) Warunkiem lokalizacji przedsięwzięć określonych w pkt. 3 jest zamknięcie strefy ich uciążliwości w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

- 5) Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%;

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

d) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;

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 45°;

- 6) Miejsca parkingowe zgodnie z § 34.

**Rozdział 2.**

**Teren infrastruktury energetycznej**

§ 36. Wyznacza się teren infrastruktury energetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IE.

§ 37. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem IE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.



§ 38. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem IE ustala się:

- 1) nie określa się powierzchni działki, intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej w ramach wyznaczonej w załączniku Nr 1 działki;

#### Dział IV.

#### **Ustalenia końcowe**

§ 39. 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 ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

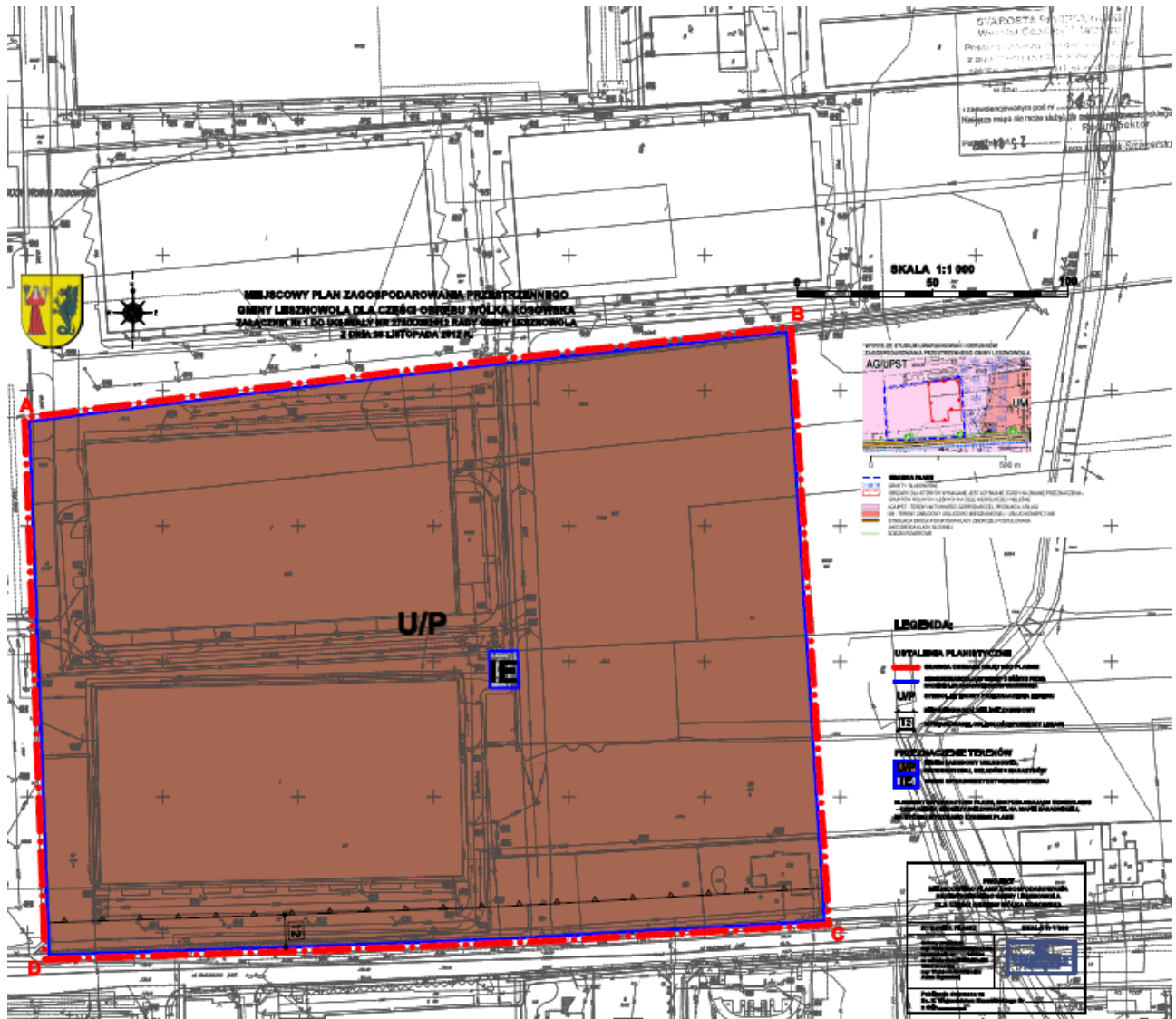
§ 40. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 41. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznówola, przyjęty Uchwałą Nr 573 /XXXIX/2001 Rady Gminy w Lesznówoli z dnia 28 lutego 2001r.

§ 42. 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 1  
do Uchwały Nr 278/XXII/2012  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia 30 listopada 2012r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 278/XXII/2012  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia 30 listopada 2012r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Wólka Kosowska, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.09.2012r. do 02.10.2012r. wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 278/XXII/2012  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia 30 listopada 2012r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznówola dla części obrębu Wólka Kosowska 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 §§ 24 do 30 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:  
w granicach planu drogi publiczne nie występują.
  - 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 Wodociągowych 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 Wodociągowych 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:  
w granicach planu drogi publiczne nie występują.
  - 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 pochodzą 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 pochodzą 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).