



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 lipca 2012 r.

Poz. 5563

UCHWAŁA Nr 173/XIV/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 9 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Radiostacja Łazy i dawne PGR Łazy.

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 59/VI/07 Rady Gminy Lesznów z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Radiostacja Łazy i dawne PGR Łazy, 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 Radiostacja Łazy i dawne PGR Łazy, 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. 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) stawkę procentową, na podstawie której 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, o określonym, tym samym przeznaczeniu podstawowym;
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) obszar występowania urządzeń melioracji szczegółowych;
- 6) obszar o niekorzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich;
- 7) wymiar w metrach.

3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica obrębu ewidencyjnego PGR i Radiostacja Łazy.

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. Ileż 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 1m 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 stosunku sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian 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 budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży.

Rozdział 3

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

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu 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 i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem literowym U/MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem literowym MN;
- 3) teren komunikacji - droga klasy drogi zbiorczej – oznaczony symbolem literowym KDZ;
- 4) teren komunikacji - droga klasy drogi lokalnej – oznaczony symbolem literowym KDL;
- 5) teren komunikacji - droga klasy drogi dojazdowej – oznaczony symbolem literowym KDD.

§ 9.1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i wymiarowane 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.

3. Przepisy ust. 1 nie dotyczą portierni i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 29.

4. 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 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 1,6m. od poziomu terenu;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6m powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia przeszwitów 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 3m², 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, 2 i 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 maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej 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.

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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 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 ustala się, że:
 - a) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tereny U/MN należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
- 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. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze planu, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe prowadzi 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 § 20 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.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18. Zabudowa części terenów 1U/MN i 1MN położonych w granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich powinna być poprzedzona ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 19.1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych w obszarze ich występowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracji szczegółowych ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się przebudowę 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 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD.

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. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu KDZ, KDL.

§ 21.1. 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 3KDD i 4KDD.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22.1. 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, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

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

§ 23. 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.

§ 24. 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) Ustala się obowiązek neutralizacji ścieków technologicznych na terenie własnej działki.
- 3) Wody opadowe lub roztopowe z terenów oznaczonych symbolem U/MN i MN muszą być odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej.
- 4) Wody opadowe lub roztopowe z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez system studni chłonnych do gruntu albo do otwartych rowów odwadniających, pod warunkiem ich oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
- 5) 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.

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

- 1) Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV.
- 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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

§ 29. 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

§ 30. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1U/MN ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa wolnostojąca;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne;
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- obiekty infrastruktury technicznej;

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

a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 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 od 25⁰ do 45⁰;

g) powierzchnia działki:

- dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 2000m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 1000m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 500m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 300m²;

h) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 25m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 16m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 12m;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 7m;

i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60⁰ do 90⁰.

3) Zakazuje się realizacji podziemnych kondygnacji w budynkach.

4) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:

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

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1MN ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne;
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- obiekty infrastruktury technicznej;

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

- a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 30%;
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
- d) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6 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 od 25⁰ do 45⁰;
- g) powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 1000m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 300m²;
- h) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie mniej niż 16m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - nie mniej niż 12m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - nie mniej niż 7m;
- i) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60⁰ do 90⁰.

3) Zakazuje się realizacji podziemnych kondygnacji w budynkach.

4) Zasady lokalizowania miejsc parkingowych:

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

§ 32.1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Lp.	Symbol terenu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
	1KDZ ul. Ks. Słojewskiego ul. Rolna	zbiorcza	ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi
	2KDL	lokalna	ustala się północną linię rozgraniczającą drogi – szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – 6m
	3KDD	dojazdowa	ustala się południową linię rozgraniczającą drogi
	4KDD	dojazdowa	10m

2. Ustala się obowiązek realizacji drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu 1KDZ w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.

Dział III**Skutki prawne planu w zakresie wzrostu wartości nieruchomości**

§ 33. 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**

§ 34.1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 444/XXXVIII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 6 lutego 2001r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001r. Nr 104, poz. 1237) w części odnoszącej się do terenu objętego planem.

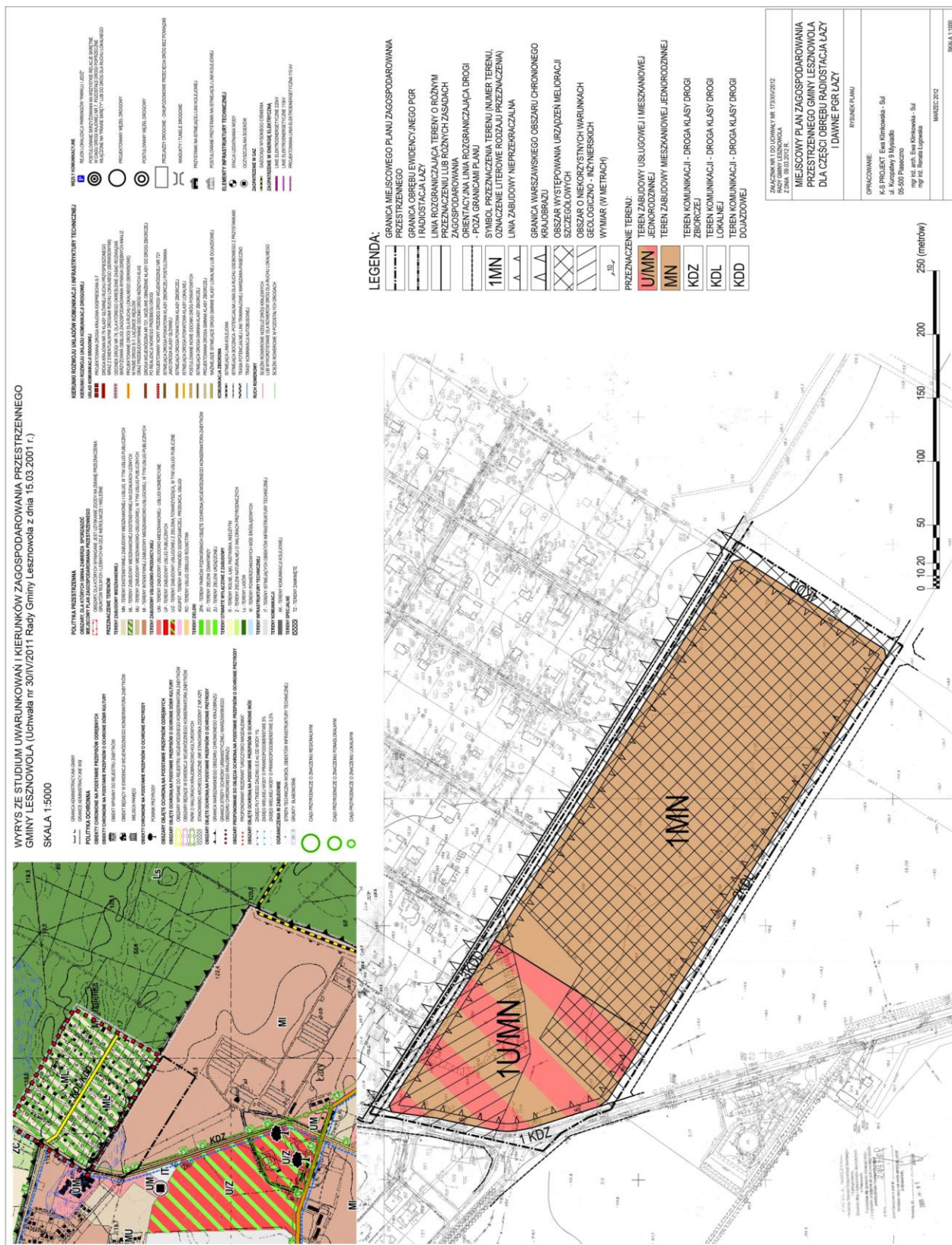
2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 45/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011r. Nr 96, poz. 3053) w części odnoszącej się do terenu objętego planem.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 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 Lesznowola:
Bożenna Korlak



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 173/XIV/2012
Rady Gminy Lesznów
z dnia 9 marca 2012r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 173/XIV/2012
Rady Gminy Lesznów
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).