

3052

UCHWAŁA Nr 44/V/2011

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu 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 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 344/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznów z dnia 29 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Łazy, stwierdzając, że 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 w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru części obrębu Łazy.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu wraz z uzasadnieniem merytorycznym, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także z zakresu zasad przeprowadzania scaleń nieruchomości oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do istniejącej lub planowanej drogi publicznej oraz wyposażenie w istniejące lub planowane urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wiel-

- kość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 2) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych, na których realizuje się inwestycję;
 - 3) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi publicznej, przy której budynek jest usytuowany;
 - 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki;
 - 5) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę naziemnych kondygnacji użytkowych budynku;
 - 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach;
 - 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa;
 - 9) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
 - 10) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 12) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
 - 13) 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, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);
 - 14) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
 - 15) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 16) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 17) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a także powodujące zagrożenie zdrowia ludzi;
 - 18) usługach bytowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;
 - 19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążli-

wości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 17;

20) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowej.

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 obowiązywania planu,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) istniejące rowy - do zachowania,
- 6) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) budynki istniejące, do zachowania.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem są usługi.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§ 9).

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP;

3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

§ 10.1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi tereny ulic publicznych (KDGP, KDD).

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń według ustaleń zawartych w § 14 punkt 4).
- 5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem;
- 6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m²;
- 7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Ustalenia pkt 5-7 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 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 i ciągów pieszych, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w rozdziale 3 uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

§ 14. 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 procent powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, szerokość elewacji frontowej według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały.
- 4) szczegółowe wymagania dotyczące ogrodzeń działek – nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, zachowania prześwitu o szerokości min. 10cm między cokółem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

§ 15. Nakazuje się ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości min. 15m od krawędzi rowu, zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie;

§ 16. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, musi zamykać się na działce inwestycyjnej, na jakiej jest wytwarzane;
- 3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek wyposażenia trasy KDGP w urządzenia ochrony środowiska (ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej, ogrodzenia trasy).

§ 17. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 3) uzgadnianie projektów zagospodarowania działek z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;
- 4) zakaz zasypywania rowów oraz ich zabudowy, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;
- 5) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

- 6) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych;
- 7) w odniesieniu do terenów na których występują urządzenia melioracji szczegółowych:
 - a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) zalecenia sprawdzenia przez inwestora/właściciela działki, przed lub równoległe z prowadzonymi pracami ziemnymi, czy w miejscu planowanej inwestycji znajdują się podziemne rurociągi melioracyjne;
 - c) nakaz wykonania przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami (niezależnie od głębokości ich posadowienia) i powierzchniami utwardzonymi – na podstawie projektu i pozwolenia wodnoprawnego;
 - d) niezwłoczną naprawę pod nadzorem osoby posiadającej kwalifikacje w dziedzinie melioracji wodnych – w przypadku uszkodzenia rurociągów melioracyjnych;
 - e) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
 - f) utrzymywanie przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych znajdujących się w granicach należących do nich nieruchomości;
 - g) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektorat Piaseczno;
- 8) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego oraz nakaz realizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 10) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 18. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów a także dróg i ulic;
- 2) nakaz stosowania gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zaleca się zadrzewianie ciągów ulicznych;

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem

§ 19.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej według ustaleń szczegółowych.

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

- 1) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej,
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo projektowanych działek budowlanych,
- 3) w celu powiększenia działki sąsiedniej, przy zachowaniu odpowiednich parametrów działki, z której następuje wydzielenie.

3. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy powinna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

4. Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek budowlanych o statusie dróg publicznych, wskazanych w rysunku planu lub dróg wewnętrznych.

§ 20.1. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem, iż powstały w wyniku podziału nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.

2. Plan dopuszcza wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z § 21 ust. 1.

3. 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.

4. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 80° do 90°.

System infrastruktury technicznej

§ 21.1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

2. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 2) na całym terenie opracowania, w miejscach, które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy lub rozbudowy sieci i obiektów oraz po uregulowaniu praw do terenu, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.

Zaopatrzenie w wodę

§ 22.1. Ustala się, że zaopatrzenia terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Walendowie (gm. Nadarzyn) oraz Mroków w gminie Lesznawola.

2. Ustala się konieczność przeprowadzenia przez Urząd Gminy badań hydrogeologicznych, mających na celu wytyczenie optymalnej lokalizacji dla awaryjnych lokalnych ujęć wodociągowych oraz realizacji tych ujęć.

Kanalizacja sanitarna

§ 23.1. Ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem.

2. Dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.

3. Nie dopuszcza się stosowania jako rozwiązania tymczasowego lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 24. Ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych.

§ 25.1. Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

3. Ustala się, że wody opadowe z ulic ponadlokalnych, ujęte w systemy kanalizacyjne, będą przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczane w urządzeniach oczyszczających do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne.

4. Dla terenów usług, w tym usług komunikacyjnych ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczenia wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników bezodpływowych na działce inwestycyjnej.

Instalacja gazowa

§ 26.1. Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia 300mm Lesznawola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia.

2. Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczególne.

3. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągów.

4. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

6. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy.

7. Szafki gazowe powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

Ciepłownictwo

§ 27. Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną. Rozwiązanie to zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100%.

§ 28. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 29. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

§ 30.1. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

2. Dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, a także linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym.

3. Dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych wewnątrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

4. Pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych.

5. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w

uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

6. Projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic.

7. Rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia danego terenu.

§ 31.1. Ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrzными liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

2. Ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.

§ 32. Ustala się oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji trafo.

§ 33. Ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

Usuwanie odpadów

§ 34. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach oznaczonych pojemników na surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, inne), odpady organiczne, odpady niebezpieczne oraz inne odpady wymieszane przeznaczone na składowisko.

§ 35.1. Ustala się, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska i zakłady utylizacji.

2. Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

System komunikacji

§ 36.1. Dla układu drogowo - ulicznego ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. Wyznacza się drogę publiczną gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD oraz drogę publiczną ponadlokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP.

§ 37. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowej Warszawa – Kraków), oznaczonej symbolem KDGP minimum 50m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, minimum 10m;

§ 38.1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych: - dla terenów i obiektów usług – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej.

2. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych pod wszystkimi obiektami o nawierzchni trwałej.

3. Wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu

§ 39. Wyróżnia się tereny usług (symbol U), tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego (symbol KDGP), tereny dróg dojazdowych (symbol KDD).

Tereny usług

§ 40. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

§ 41. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - b) stacja obsługi pojazdów;
 - c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie usługowej,
 - d) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 42.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem U ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,6,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000m², z tolerancją do 10%
- 3) maksymalny procent zabudowy - 60%,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 43. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem U ustala się:

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8m - 20m.

§ 44. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla publicznych ulic:

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1KDGP	Aleja Krakowska – istniejąca droga krajowa	droga główna ruchu przyspieszonego	50 m	2 x 3,5m + 2,0m pas awaryjny, pas zieleni 4,0m	- część szerokości ulicy położona poza granicami obowiązywania planu
2.	2KDD	projektowana	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- rów w liniach rozgraniczających ulicy

Rozdział 5

**Skutki prawne planu w zakresie
wartości nieruchomości**

§ 45. 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%.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

§ 48. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Łazy, zatwierdzony uchwałą nr 344/XLII/2006 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 maja 2006r.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak



Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak

Załącznik nr 2
do uchwały nr 44/V/2011
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 kwietnia 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Łazy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lesznowola		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	2011.01.21	1.Nie wyraża zgody na powstanie drogi przebiegającej przez działkę nr. 613.	działki nr ew. 613	1U; 2KDD		+		+	Planowana droga, oznaczona symbolem 2 KDD jest niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej, ze względu na to nie może zostać usunięta. Jej szerokość wynika z obowiązujących przepisów prawnych.

¹ Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w planie miejscowym określa się obowiązkowo, m.in.: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury. Natomiast w myśl art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14, poz. 60 i z późn. zm.) w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Szerokość pasa drogowego wynika wprost z przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430).

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola:
Bożenna Korlak

Załącznik nr 3
do uchwały nr 44/V/2011
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 28 kwietnia 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jed. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łazy obejmują:
 - inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych oraz ciągów pieszo - jezdnych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3.

Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochroną środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami.

- 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 – Dz.U. Nr 62, poz. 627), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego.

- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Łazy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (t.jed. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu sieci i urządzeń telekomunikacyjnych będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

4. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Gminy Lesznówola:
Bożenna Korlak

3053

UCHWAŁA Nr 45/V/2011

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Magdalenka.

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 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 340/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznówola z dnia 29 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Magdalenka, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola, zatwierdzonym uchwałą nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 marca 2011r. Rada Gminy w Lesznówoli na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla obszaru części wsi Magdalenka, w gminie Lesznówola.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1A i 1B do uchwały.

§ 3. Do planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu wraz z uzasadnieniem merytorycznym, 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;