UCHWAŁA NR 151/XIII/2012

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 31 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr 347/XXIV/2009 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska, po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola (przyjętym uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r.) oraz stanem faktycznym zagospodarowania terenu Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy uchwala co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Kosowska w obszarze położonym miedzy ulicą Wesołą, a rzeką Utratą zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Granice planu określono uchwałą Nr 347/XXIV/2009 r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

5) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
6) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich i podmiejskich oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

7) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kosowska, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2

niniejszej uchwały;

8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

9) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będące załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

10) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku Nr 1 granicami obszaru objętego planem miejscowym;

11) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie,

13) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku: schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;

15) ciągu pieszo-jezdnym - należy przez to rozumieć teren ogólnie dostępny, przeznaczony pod dojście i dojazd do działek budowlanych oraz postój samochodów;

16) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;

17) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

18) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia;

19) strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

20) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

21) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

22) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

23) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

24) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

25) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

26) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

27) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

28) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

29) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

30) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ze względu na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie:

1) oznaczenia obowiązujące:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym;

b) granica administracyjna gminy;

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy;

e) wymiarowanie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy;

f) przeznaczenie terenów;

2) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6.1. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, budynki mieszkalne, wolnostojące budynki usługowe, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;

2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZU;

3) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;

4) teren ciągu pieszo–jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDP.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem cyfrowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy ustalać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru (Dział I, Rozdział 2) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem ustaleń w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1. Plan na całym obszarze objętym planem miejscowym określa następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) plan ustala granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w postaci linii rozgraniczających;
2) plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
3) plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
4) plan zakazuje lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam na ścianach zewnętrznych budynków o powierzchni reklamowej powyżej 3m^2 na całym terenie objętym planem miejscowym;
5) plan nakazuje stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak latarnie, kosze śmietnikowe, słupki w liniach rozgraniczających drogi i terenu ciągu pieszo – jezdnego;
6) wszystkie, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności drogi, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym etapie funkcjonalnym terenu, w sposób zgodny z ustaleniami planu.

§ 9.1. Ustalenia w **zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

2. Plan zakazuje:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
4) podwyższania terenu;
5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Plan przyjmuje zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U należy przyjąć klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej.

4. Plan ustala:

1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących rowów melioracyjnych;
2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
3) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich

gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

5. Obszar planu od wschodu graniczy bezpośrednio z śródlądowymi wodami powierzchniowymi (rzeka Utrata), które stanowią własność publiczną, dla których plan ustala:

1) zastosowania mają przepisy odrębne związane z ochroną i korzystaniem z śródlądowych wód powierzchniowych;
2) zabrania się niszczenia lub uszkadzania brzegów rzeki;
3) właściciel nieruchomości przyległych do rzeki jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wód;
4) zakaz zmiany ukształtowania terenu na gruntach bezpośrednio sąsiadujących z rzeką;
5) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0m od brzegu rzeki;
6) obowiązek uzgodnienia wszelkich inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, takich jak odprowadzanie wód i ścieków, wznoszenie budowli komunikacyjnych, prowadzenie mediów przez rzekę z jednostką administrującą rzeką;

6. W związku z występowaniem na terenie planu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych plan ustala:

1) utrzymanie przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych znajdujących się w granicy należących do nich nieruchomości;
2) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających;
3) zakaz zasypywania rowów oraz ich zabudowy, z wyłączeniem budowli komunikacyjnych;
4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
5) zakaz zmiany stosunków wodnych, jeżeli powoduje to szkodę;
6) obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania działek z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;
7) nakaz wykonania przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami, (niezależnie od głębokości ich posadowienia) i powierzchniami utwardzonymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w przypadku występowania kolizji rurociągów melioracyjnych z inwestycją liniową lub przyłączami – podjęcie działań służących ochronie systemu melioracyjnego, zgodnie z możliwościami technicznymi właściwymi dla rodzaju wykonywanych mediów;
9) w przypadku uszkodzenia rurociągów melioracyjnych niezwłoczną naprawę pod nadzorem osoby posiadające kwalifikacje w dziedzinie melioracji wodnych;
10) inwestora lub właściciel działki, przed lub równolegle z prowadzonymi pracami ziemnymi, ma obowiązek sprawdzenia, czy w miejscu planowanej inwestycji znajdują się podziemne rurociągi melioracyjne.

7. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Zasady ochrony **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dobra kultury współczesnej.

3. W przypadku znalezienia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on

zabytkiem archeologicznym, występuje obowiązek, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczenia tego przedmiotu i oznakowania miejsca jego znalezienia oraz niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu organy administracji publicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 11.1. W strefie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zaznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarach zagrożonych powodzią, nakazuje się zaniechanie realizacji wszelkich obiektów i budynków, a także utwardzania terenu z wyłączeniem urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej dostosowanej do funkcjonowania w terenie zagrożonym powodzią lub podtopieniami;
2) dopuszcza się wprowadzanie infrastruktury technicznej oraz małej architektury służącej rekreacji i wypoczynkowi;
3) zakaz wprowadzania poprzecznych zadrzewień i zakrzewień oraz zwartych przegród i nasypów;
4) zakaz usuwania istniejącej roślinności drzewiastej i krzewiastej o charakterze wodochronnym;
5) zakaz niszczenia chronionych gleb;
6) zakaz lokalizacji składów odpadów komunalnych, a w szczególności środków chemicznych.

§ 12. Plan określa szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości przez Gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym plan ustala:

1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2 z tolerancją 10%.
2) minimalna szerokość frontu działki – 14,0m.
3) granice nowo wydzielonych działek powinny być prostopadłe do pasa drogowego z tolerancją do 20^0.

3. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2 w celu:

1) powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji istniejących granic działek;
2) lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek.

§ 13. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania funkcjonalnego;
2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział. 1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, budynki mieszkalne, wolnostojące budynki usługowe.

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury, cieki wodne i rowy melioracyjne, infrastruktura techniczna;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej od:

      - linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP o 5,0m;

   b) lokalizację budynków i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku, dobudowanych do budynku lub wolnostojących;

   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej;

   d) intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,7;

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynków mieszkalnych – 12,0 m;

      - budynków usługowych – 10,0 m;

      - budynków garażowych i gospodarczych – 8,0 m,

   f) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych należy projektować o kącie nachylenia połaci od 0^0 do 45^0;

   g) pokrycie dachowe budynków należy wykonać z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie;

   h) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;

6) ewentualne uciążliwości obiektów i urządzeń projektowanych lub istniejących nie mogą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

7) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 2,2 m

8) należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 16**;

9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale II, rozdziale 3.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZU** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, place zabaw, cieki wodne i rowy melioracyjne, infrastruktura techniczna dostosowana do funkcjonowania w terenie zagrożonym powodzią lub podtopieniami,

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;

4) zachowanie istniejącej zieleni niskiej oraz wysokiej;

5) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu;

7) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

8) maksymalna wysokość ogrodzeń - 2,2 m.

Rozdział. 2. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 16.1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych wyznaczając obsługę komunikacyjną obszaru planu, poprzez:

1) drogę publiczną o klasie funkcjonalno – technicznej -„G" oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG o szerokości 25,0m w liniach rozgraniczających. Plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi;

2) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDP o szerokości 5,0m w liniach rozgraniczających wraz z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego. Plan dopuszcza lokalizację zieleni, elementów małej architektury, infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras.

3. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

b) 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla biur i administracji,

c) 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i innych usług komercyjnych i jednocześnie 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla jednego obiektu,

d) 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla gastronomii,

e) 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej dla budynków usługowych innych niż wymienione powyżej.

4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników należy projektować w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział. 3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17.1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci.

2. Zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan dopuszcza wyjątkowo lokalizację sieci uzbrojenia poza pasem drogowym, w przypadku, gdy nie ma możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem pod warunkiem, że

ewentualne uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

31) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

32) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych plan ustala:

1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;

3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.

§ 20. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:

1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów i kanałów;

2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe lub rowy w liniach rozgraniczających ulic;

3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów, stacji paliw.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach uzyskanych od dysponenta sieci;

2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z dysponentem sieci w liniach rozgraniczających ulic;

3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 22. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

33) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;

34) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

35) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

36) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy należy lokalizować w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

37) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez teren działek należy zapewnić dostęp w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw;

38) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic dróg znalazły się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy;

39) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy.

§ 23. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej realizowane z lokalnych źródeł ciepła.

§ 24. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) podstawową obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;

2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

§ 25. Plan ustala w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami stałymi obowiązek prowadzenia selekcji i gromadzenie odpadów na każdej posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz obowiązek zapewnienia przez każdego właściciela posesji odbioru i usuwania odpadów stałych zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 26. Określa się, że w wyniku uchwalenia niniejszego planu miejscowego nie wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z powyższym wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się w wysokości 0%.

§ 27. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska uchwalonego dnia 19 maja 2000 roku uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 295/XXX/2000 dla obszaru określonego uchwałą Nr 347/XXIV/2009 r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Wólka Kosowska.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Lesznowola.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Lesznowola