UCHWAŁA NR 359/XXVII/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie - część I.

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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),

w związku z uchwałą Nr 258/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie oraz uchwałą Nr 358/XXVII/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 258/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie,

stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonym uchwałą nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku,

Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie - część 1, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2.

1. Planem objęto działkę nr ewid. 37/1 obręb ewidencyjny Zakłady Zamienie w jej granicach geodezyjnych.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 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 objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
   1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbol przeznaczenia terenu określony oznaczeniem cyfrowym i literowym, 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) wymiar (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

§ 5.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, określoną na rysunku planu, której oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
7) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w szczególności przez emisję substancji lub energii;
8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której oś wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy, z wyjątkiem wysuniętych tą linię schodów, podjazdów, okapów i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów, w szczególności w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki, obiektów terenowych, od których te linie wyznaczono jak również portierni, budynków i wiat śmietnikowych oraz tymczasowych obiektów

budowlanych zlokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń §28.;

9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik obliczony jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki;
10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki, określony procentowo;
11) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę lub formę przestrzenną, w szczególności: reklamową tablicę wolnostojącą i naścienną, gablotę reklamową, urządzenie reklamowe, banner, reklamę pneumatyczną, reklamę wielkoformatową eksponowaną na ścianach budynków i rusztowaniach, słup reklamowy, niosącą informację połączona z komunikatem perswazyjnym, służącą w szczególności zachęceniu potencjalnych klientów do zakupu określonych towarów lub skorzystania z określonych usług, trwale lub czasowo usytuowaną na zewnątrz obiektów budowlanych, nie stanowiącą elementu gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenu.

§ 6.

Ustala się linię rozgraniczającą teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu.

§ 7.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa wolnostojąca;
   2) dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych budynków będzie nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej, na której są realizowane.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **1U** można realizować obiekty budowlane niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy na danym terenie, w szczególności: drogi wewnętrzne, parkingi, ścieżki rowerowe, urządzenia wodne i melioracji, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury oraz zieleń urządzoną.

Rozdział 4.
Ochrona i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8.

1. Ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu w odległości 8 m od południowej granicy terenu **1U**.
2. Zabudowa na terenie **1U** musi być sytuowana z uwzględnieniem ust. 1.

§ 9.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy - nie więcej niż 2,5,
   2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20%,
   3) wysokość zabudowy:
      a) z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 18 m,
      b) gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 m,
   4) geometria dachu, w tym:
      a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 40^0,
      b) układ połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy.
2. Do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej nie stosuje się ustaleń planu dotyczących wysokości zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 10.

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 na całym obszarze objętym planem.

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek ustala się:

1) nakaz wycofania bramy wjazdowej w ogrodzeniach od strony dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 metrów, o minimum 2,0 metry w stosunku do granicy tych dróg;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 metra od poziomu terenu;
3) nakaz realizacji ogrodzenia jako ażurowego od wysokości minimum 0,6 m. powyżej poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiającej naturalny przepływ powietrza nie mniejszej niż 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami, z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
4) realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie w podmurówce przy powierzchni terenu przejść ekologicznych;
5) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
6) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych będących:
   a) murami oporowymi związanymi z kształtowaniem powierzchni terenów,
   b) niskimi murkami i osłonami, w tym zwłaszcza wydzieleniami miejsc parkingowych, śmietników, placów zabaw, chodników, placów wewnętrznych, terenów zieleni, obramowaniami zbiorników wodnych.

§ 12.

W zakresie lokalizowania reklam ustala się zakaz lokalizowania reklam:

1) na obiektach małej architektury;
2) na drzewach, w szpalerach drzew oraz w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew i zgrupowań zieleni;
3) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na elementy zagospodarowania przestrzennego takie jak: pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, obiekty architektury ogrodowej.

Rozdział 5.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13.

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

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku stwierdza się, że tereny objęte planem nie należą do rodzajów terenów, dla których określa się dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku na podstawie Ustawy Prawo ochrony środowiska;

§ 14.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem:
   1) realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
   2) realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
2. Zakazuje się lokalizowania funkcji usługowych uciążliwych dla środowiska.

§ 15.

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

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

§ 16.

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 należy wykonywać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17.

1. W celu określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
   1) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m^2,
   2) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70^0 do 110^0;
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 18.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na całym obszarze objętym planem.
2. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych 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 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych położonych poza granicami planu.
2. Szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 10 metrów.
3. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu o długości powyżej 50 metrów albo obsługującej powyżej 5 działek budowlanych nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania samochodów.

§ 20.

W odniesieniu do miejsc parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w granicach własnej nieruchomości lub w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, tj. w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. 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.
2. Dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych i lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem bez konieczności jego zmiany.

§ 22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:

1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej;
2) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 23.

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

1) nakazuje się docelowe przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji;
2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3) dla każdego nowego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód deszczowych i roztopowych uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
4) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w szczególności: na własny teren nieutwardzony lub do studni chłonnych, znajdujących się na terenie własnej nieruchomości;
6) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicami własnej nieruchomości, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych;
7) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych.

§ 24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
2) obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej;
4) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązek zachowania stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

1) możliwość przyłączenia do sieci gazowej;
2) możliwość korzystania z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 26.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska oraz ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 27.

W zakresie 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 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki, na której realizowany jest obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 11.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe.

§ 30.

Traci moc uchwała Nr 345/XLII/2006 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2006 r. Nr 160 poz. 6268) w części objętej ustaleniami planu.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 32.

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