UCHWAŁA NR 315/XXV/2013
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 26 LUTEGO 2013 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w wykonaniu uchwały Nr 77/VII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30.06.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 roku, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów.

§ 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 stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   4) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   5) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
   7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
6) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy cieplne, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;

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

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.
2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające;
   3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
   4) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   1) granice administracyjne sołectw;

   Oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonano rysunek planu:
   2) budynki istniejące;
   3) jezdnie ulic publicznych;
   4) istniejące uzbrojenie terenu;
   5) numery ewidencyjne działek;
   6) ukształtowanie terenu (rzędne, skarpy).

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest komunikacja publiczna.

§ 8.

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu są oznaczone symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1) **1.KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
2) **MN** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną;
3) **MN/U** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zabudowę usługową;
4) **ZP** – tereny przeznaczone pod zieleń parkową.

§ 10.

W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
3) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
4) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m^2;
5) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania;
6) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – planistycznych na ogrodzeniach w sąsiedztwie skrzyżowań dróg w sposób ograniczający widoczność na tych skrzyżowaniach, a także na pniach drzew, słupach energetycznych i obiektach infrastruktury technicznej.

§ 11.

Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę,
2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12.

Zasady zagospodarowania terenu muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
2) Ochronę powierzchni ziemi, utrzymanie jej jakości oraz zapobieganie ruchom masowym ziemi i ich skutkom, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3) Ochronę przed hałasem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4) Ochronę powietrza na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5) 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 art. 113 ust. 1 pkt. 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska

6) Ochronę przed polami elektromagnetycznymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W pasie technologicznym linii NN 220 kV należy zachować następujące warunki:
   - nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić roślinności wysokiej.
7) Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

§ 14.

W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:
1) Nie dopuszcza się zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
2) Przy planowaniu i realizacji inwestycji ustala się obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej
4) Inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§15.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:
1) 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 wykonać w sposób zapewniający zachowanie systemu korzeniowego drzew i krzewów.
2) Usunięcie drzew lub krzewów z terenu może nastąpić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych na całym obszarze objętym planem.
2. Urządzenia melioracji należy projektować, wykonywać i utrzymywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W odniesieniu do obszarów, na których występują urządzenia melioracyjne (cały obszar objęty planem), ustala się:
   1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2 i 3;
   2) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
   3) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.

Rozdział 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17.

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, rozdziałem 2 Ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
   a) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2, z uwzględnieniem wymagań zawartych w szczegółowych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60ş - 90ş.
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 w wyniku scalania i podziału terenu na działki zachowane będą wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich nowo powstałych działek.

Rozdział 5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 18.

Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:
1) Istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, z uzgodnieniem ustaleń ust. 3;
2) Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej bez konieczności jego zmiany;
3) W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

§ 19.

1. Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów gminnych.
2. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej.

§ 20.

W zakresie kanalizacji sanitarnej:
1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych, szczelnych zbiorników nieczystości, w okresie przejściowym, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 21.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
1) Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.
2) 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 śródlądowych lub ziemi.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ř300mm Lesznowola – Radom oraz stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia.
2) Ustala się przyłączenie budynków do sieci gazowej.
3) Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.
4) Gazociąg należy projektować w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń.
5) Ustala się lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń.
6) Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulicy znalazłyby się pod jezdnią, zostaną przeniesione w pas drogowy poza jezdnią.
7) Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg istniejące gazociągi zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:
1) teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię

elektryczną;
2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gazu płynnego. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych (15kV) i niskiego napięcia;
2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
3) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 26.

Ustala się zasady gospodarki odpadami:
1) Na działkach budowlanych zostaną zrealizowane 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;
5) Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 6. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 27.

1. Ustala się przebieg drogi, 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, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD.
3. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 28.

Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokości według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

DZIAŁ III . USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1. Tereny komunikacji.

§ 29.

Ustala się następujące parametry projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD, wydzielonej w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

1) Droga klasy dojazdowej;
2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 30.

Ustala się następujące parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN i 5.MN, wydzielonych w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

1) Tereny w granicach planu stanowią fragmenty działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych poza granicami planu;
2) Obowiązująca linia zabudowy położona jest poza granicami planu – nie określa się zasad kształtowania zabudowy.

Rozdział 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 31.

Ustala się następujące parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U i 4.MN/U, wydzielonych w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

1) Tereny w granicach planu stanowią fragmenty działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową położonych poza granicami planu;
2) Obowiązująca linia zabudowy położona jest poza granicami planu – nie określa się zasad kształtowania zabudowy.

Rozdział 4. Tereny zieleni parkowej.

§ 32.

Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu zieleni parkowej oznaczonej symbolem 1.ZP, wydzielonego w granicach opracowania liniami rozgraniczającymi:

1) Teren w granicach planu stanowi fragment działek przeznaczonych do połączenia z terenem działki przeznaczonej pod zieleń parkową położonej poza granicami planu;
2) Obowiązująca linia zabudowy położona jest poza granicami planu – nie określa się zasad kształtowania zabudowy.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 33.

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 wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0%.

§ 34.

Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wilcza Góra i Władysławów, zatwierdzony Uchwałą Nr 259/XIX/2008 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 lipca 2008 r.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 36.

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

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY