



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2019 r.

Poz. 10011

UCHWAŁA NR 139/XIII/2019 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 9 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznów z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie, oraz uchwałą Nr 123/XII/2019 z dnia 11 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznów Nr 279/XXI/2016 z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Rady Gminy Lesznów Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny 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 279/XXI/2016 Rady Gminy Lesznów z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie, oraz uchwałą Nr 123/XII/2019 z dnia 11 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznów Nr 279/XXI/2016 z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie,

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 3. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa lokalizacji dominanty przestrzennej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-3 oraz 5-7 uchwały.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym i numerem;

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym musi być większa niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia musi być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku - linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 7) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniający się wysokością na obszarze objętym planem miejscowym;
- 8) **strefie lokalizacji dominanty przestrzennej** - należy przez to rozumieć fragment terenu na którym dopuszczono możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej.

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

Rozdział 3. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

§ 7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) dla terenu 1MW w odległości 5 m od terenu 2KDW, 3KDW, 5KDW oraz w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu 1MW/U w odległości 2 m od terenu 3KDW, w odległości 5 m od terenu 1KDL, 1KDW oraz w odległości 6 metrów granicy obszaru objętego planem;
- 3) dla terenu 2MW/U w odległości 2 m od terenu 3KDW oraz w odległości 5 m od granicy terenu 1KDL, 1KDW, 2KDW, 5KDW;
- 4) dla terenu 1U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW i 4KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ, 1KDL, 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla terenu 2U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW, 4KDW, 6KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ;
- 6) dla terenu 3U/MW w odległości 4 m od terenu 2KDW, 6KDW oraz w odległości 5 m od terenu 1KDZ;
- 7) dla terenu 4U/MW w odległości 2 m od terenu 3KDW oraz w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem.

§ 8. Poza drogami oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się drogi wewnętrzne, przy czym jeśli pod drogi wewnętrzne będą wydzielane działki to ich szerokość nie może być mniejsza niż 6 metrów.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady lokalizowania bram, furtek:

- 1) nakazuje się wycofanie o nie mniej niż 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, oraz budynków i terenów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:

- 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 2) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem sieci i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW - jak pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW/U i U/MW - jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Na całym obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 11. Plan ustala sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych o przeznaczeniu i parametrach dopuszczonych w planie.

§ 12. 1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW, MW/U i U/MW:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 2) nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.

2. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznów na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze planu w otoczeniu portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych, które podlegają ochronie przed uszkodzeniami, nie mogą być zakłócanie oraz nie mogą być negatywnie zmieniane przez źródła promieniowania lub obecność stałych bądź ruchomych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,
 - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 6) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m², nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m², przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w tym hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie takie jak: domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, internaty i bursy szkolne oraz domy studenckie; wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzone, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych,
 - b) składów;
- 3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenów 1MW/U nie mniejszy niż 40%, dla terenu 2MW/U nie mniejszy niż 30%,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1MW/U nie większa niż 50%, dla terenu 2MW/U nie większa niż 60%,
 - c) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,4,
 - d) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m², nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m², przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, dla biur i administracji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, dla usług handlu – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, dla hoteli, budynków zakwaterowania turystycznego oraz zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych, dla usług oświaty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy, dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy w zakładzie pracy lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym hotele, usługi oświaty, usługi z zakresu opieki nad dziećmi i działalności opiekuńczo-wychowawczej, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji i budynki zakwaterowania turystycznego, laboratoria, biblioteki, produkcja urządzeń i aparatury laboratoryjnej, budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie takie jak: domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, internaty i bursy szkolne oraz domy studenckie,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych,
- b) składów;

3) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5 m;

4) dopuszcza się lokalizację piwnic i kondygnacji podziemnych oraz garaży i parkingów podziemnych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1U/MW nie mniejszy niż 15%, dla terenów 2U/MW, 3U/MW nie mniejszy niż 10%, dla terenu 4U/MW nie mniejszy niż 40%,
- b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1U/MW nie większa niż 70%, dla terenów 2U/MW, 3U/MW nie większa niż 80%, dla terenu 4U/MW nie mniejszy niż 50%,
- c) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,8,
- d) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. e nie większa niż 16 m,
- e) wysokość dominanty przestrzennej nie większa niż 20 m,
- f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°;

6) minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 70 m², nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m², przy czym łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, dla biur i administracji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, dla usług handlu – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3, dla hoteli, budynków zakwaterowania turystycznego oraz zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych, dla usług oświaty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy, dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy w zakładzie pracy lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
- c) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDZ, KDL, KDW oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 1KDZ o szerokości 18 m.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 1KDL o szerokości zmiennej od 17,9 m do 40 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości zmiennej od 16,2 m do 26,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDW o szerokości zmiennej od 16,1 m do 25,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDW o szerokości zmiennej od 16 m do 16,2 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDW o szerokości zmiennej od 16,1 m do 25,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDW o szerokości 16,1 m;
- 6) teren 6KDW o szerokości o szerokości zmiennej od 16,2 m do 26 m – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDW lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Dodatkowo na terenach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizacje:

- 1) niekubaturowych łączników nadziemnych między budynkami realizowanymi na terenach sąsiednich,
- 2) wjazdów i wyjazdów do parkingów podziemnych,
- 3) podziemnych budynków lub ich części o intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 1, o funkcji technicznej, gospodarczej i dojazdowej do garaży podziemnych budynków realizowanych na terenach sąsiednich.

6. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDL oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

7. Nakazuje się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

8. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń wzdłuż dróg KDZ, KDL oraz KDW.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 20. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) nakaz projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) przekrój sieci wodociągowej nie mniejszy niż Ø32 mm.

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

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną i deszczową;
- 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 4) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego (zlokalizowanego poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;
- 6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 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;
- 9) ustala się przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie mniejszy niż Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej nie mniejszy niż Ø40 mm.

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW za wyjątkiem urządzeń, które wykorzystują energię wiatru.

§ 23. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o zawartości siarki palnej nie większej niż 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną;
- 4) ustala się przekrój sieci gazowej nie mniejszy niż Ø32 mm.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy.

§ 25. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 26. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się w wysokości 0%.

§ 27. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zamienie przyjęty uchwałą Nr 345/XLII/2006 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zakłady Zamienie.

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

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Bożenna Maria Korlak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 139/XIII/2019
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 9 sierpnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 139/XIII/2019
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 9 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) **Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.05.2019 r. do 11.06.2019 r. wpłynęło 8 uwag, z których jedna została uwzględniona, a pozostałe zostały częściowo uwzględnione.
- 2) Wykaz częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBRĘBU ZAKŁADY ZAMIENTE**

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 Lesznówola		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	24.06.2019	(....)	1. Brak wskazania wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych t.j. obszaru dróg publicznych. Brak zasad kształtowania krajobrazu – sprzecznie z art. 15 ust.2 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zasad ochrony przyrody i krajobrazu – wbrew deklaracywnemu postanowieniu §2 ust. 1 pkt 3) projektu planu. § 10 odnosi się do ochrony środowiska, brak w nim postanowień dotyczących ochrony przyrody lub krajobrazu.	Wszystkie nieruchomości objęte planem.	Cały obszar objęty planem.		1 – nie uwzględniono		1 – nie uwzględniono	
2.	24.06.2019	(....)	2. Wniosek o określenie wymagań w zakresie kształtowania zieleni, przystanków komunikacji miejskiej, dostępności terenów dla pieszych oraz dla ruchu rowerowego.				2 – nie uwzględniono		2 – nie uwzględniono	
3.	25.06.2019	(....)	3. Wniosek o określenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy,							
4.	25.06.2019	(....)								
5.	25.06.2019	(....)								
6.	25.06.2019	(....)					3 - nie uwzględniono		3 - nie uwzględniono	

			intensywności zabudowy, wysokości zabudowy. 4. Wprowadzić definicję powierzchni biologicznie czynnej jako powierzchnię gruntu rodzimego niezabudowanego, pokrytego roślinnością wraz z powierzchnią wód powierzchniowych. Wprowadzenie zieleni na gruncie rodzimym jest zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola w zakresie generalnych zasad ochrony wód podziemnych oraz kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych (poprawa jakości środowiska oraz wzrost bezpieczeństwa ekologicznego). 5. Należy wprowadzić definicję działki oraz mechanizm zapobiegający obchodzeniu zapisów o wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej tj. podziałowi nieruchomości po jej zabudowaniu w ten sposób, że wydzielana będzie działka stanowiąca jej minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a następnie po raz kolejny zabudowywana. 6. Zwiększyć powierzchnię użytkową obiektów o przeznaczeniu podstawowym do 70%. Zbyt niski udział powierzchni o przeznaczeniu			4 - częściowo uwzględniono	4 - częściowo nie uwzględniono	4 - częściowo nie uwzględniono	
							5 – nie uwzględniono	5 – nie uwzględniono	
							6 – nie uwzględniono	6 – nie uwzględniono	

			podstawowym daje możliwość realizacji samodzielnych obiektów o funkcji zupełnie odmiennej od funkcji podstawowej, co doprowadzi do chaosu przestrzennego i funkcjonalnego.						
			7. Zdefiniować przeznaczenie dopuszczalne jako funkcje służące zabudowie o przeznaczeniu podstawowym. Obecna definicja daje możliwość realizacji samodzielnych obiektów o funkcji zupełnie odmiennej od funkcji podstawowej, co doprowadzi do chaosu przestrzennego i funkcjonalnego.			7 – nie uwzględniono		7 – nie uwzględniono	
			8. Wykreślić sformułowanie „powszechnie przyjęte znaczenie” dla brakujących definicji. Takie sformułowanie rodzić będzie konflikty interpretacyjne. Należy wprowadzić konkretne definicje dla pojęć używanych w planie.	8 - częściowo uwzględniono	8 - częściowo nie uwzględniono			8 - częściowo nie uwzględniono	Dot. 8 – zmieniono zapis.
			9. Powinien być przewidziany zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m ² na całym obszarze objętym planem. Działalność dużych placówek handlowych generuje dużą uciążliwość dla otoczenia – hałas, emisję spalin (samochody dostawcze, samochody klientów), szkodliwe odpady, wymaga dużej ilości miejsc parkingowych.			9 - nie uwzględniono		9 - nie uwzględniono	
			10. Możliwość lokalizowania						

			nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych powinna być ograniczona, zarówno pod względem ilości jak i wielkości reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych, gdyż bardzo oszczędzają otoczenie. Wprowadzić ograniczenie dla neonów świetlnych, migających oraz jaskrawych oznaczeń. 11. Wykreślić obiekty usługowe, garaże, parkingi oraz zespoły parkingów z zakresu inwestycji dopuszczonych do realizacji (jako inwestycji należących do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko). Pozostawić obiekty mieszkaniowe wielorodzinne. Wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć wykorzystujących w działalności promieniowanie jonizujące. Z uwagi na zamierzone jednostki badawczo – rozwojowe istnieje obawa prowadzenia działalności z wykorzystaniem takiego promieniowania i ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko, w tym zdrowie ludzi w przypadku nieprawidłowości w eksploatacji urządzeń lub ich awarii. 12. Dopuszczać możliwość zagospodarowania wód opadowych wyłącznie na				10 - nie uwzględniono 11 - nie uwzględniono 12 - nie	10 - nie uwzględniono 11 - nie uwzględniono 12 - nie	
--	--	--	---	--	--	--	---	---	--

			terenie własnej działki. 13. Wprowadzić zapisy dotyczące zachowania istniejących nasadzeń wzdłuż ul. Arakowej, wzdłuż rowu melioracyjnego. Wprowadzić zapisy dotyczące zachowania istniejących na terenie grup drzew. 14. <u>Dla nieruchomości wchodzących w skład jednostki 1MW:</u> a) Wykreślić możliwość nadbudowy obiektów. b) Wykluczyć możliwość lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działki oraz bezpośrednio przy granicy. Powinny obowiązywać odległości określone w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. c) Nie należy zmieniać wskaźnika określonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Utrzymać dotychczasowy wskaźnik powierzchni zabudowy t.j. maksymalnie 30%. d) Nie należy zmieniać wskaźnika określonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Utrzymać dotychczasowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej t.j. minimalnie 50%, obszar ten jest objęty już				uwzględniono		uwzględniono	
							13 - nie uwzględniono		13 - nie uwzględniono	
							14 a) - nie uwzględniono		14 a) - nie uwzględniono	
							14 b) - nie uwzględniono		14 b) - nie uwzględniono	
							14 c) - nie uwzględniono		14 c) - nie uwzględniono	
							14 d) - nie uwzględniono		14 d) - nie uwzględniono	

			zabudową na podstawie dotychczas obowiązującego planu i te parametry powinny być utrzymane. e) Zmniejszyć liczbę dopuszczalnych kondygnacji do 4. f) Dodatkowo określić minimalny kąt połaci dachowych na 15°. g) Wprowadzić dopuszczalną długość elewacji frontowej – maksymalnie 30m. h) Wskaźnik jednego miejsca na jeden lokal mieszkalny powinien dotyczyć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m2, powyżej tej powierzchni – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy zachowaniu zasady, że łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny. Mając na uwadze, że podstawowym środkiem komunikacji na terenie Zamienia jest samochód, komunikacja publiczna praktycznie nie istnieje a jest obszar wiejski a nie miejski i wymaga pokonywania dużych odległości do miejsc zatrudnienia, sklepów, obiektów użyteczności publicznej oczywiste jest, że przewidziana w planie ilość miejsc parkingowych względem powierzchni/ilości lokali mieszkalnych jest niewystarczająca.				14 e) - nie uwzględniono 14 f) - nie uwzględniono 14 g) - nie uwzględniono 14 h) - nie uwzględniono		14 e) - nie uwzględniono 14 f) - nie uwzględniono 14 g) - nie uwzględniono 14 h) - nie uwzględniono	
			15. Dla nieruchomości							

			<u>wchodzących w skład jednostek 1MW/U, 2MW/U:</u> a) Zmienić przeznaczenie podstawowe na zgodne z obecnie obowiązującym: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy planu wprowadzają znaczny wzrost terenów usług, usługi powinny przewidziane wyłącznie w parterach budynków jako zabudowa uzupełniająca. b) Wykluczyć możliwość lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działki oraz bezpośrednio przy granicy. Powinny obowiązywać odległości wskazane w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. c) Dla terenu 2 MW/U wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być nie mniejszy niż 40%, proponowany wskaźnik 30% prowadzi do zbyt intensywnej zabudowy, negatywnie wpływając na środowisko i walory przyrodnicze Zamienia. d) Wskaźnik powierzchni zabudowy dla 2 MW/U nie powinien przekraczać 50%. e) Zmniejszyć liczbę dopuszczalnych kondygnacji nadziemnych do 4.				15 a) - nie uwzględniono 15 b) - nie uwzględniono 15 c) - nie uwzględniono 15 d) - nie uwzględniono	15 a) - nie uwzględniono 15 b) - nie uwzględniono 15 c) - nie uwzględniono 15 d) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			f) Dodatkowo określić minimalny kąt połąci dachowych na 15°. Dachy powinny mieć taki spadek ze względu na dowiązanie się do istniejącej zabudowy budynków Nowego Zamienia. Płaskie dachy są charakterystyczne dla miejskich blokowisk, dopuszczanie ich narusza dotychczasową architekturę i charakter Zamienia. Dowodem tego jest rażąco nieprzystająca architektura bloków Zielonego Zamienia, adekwatna do zabudowy Ursynowa ale nie tutejszych terenów. g) Wprowadzić dopuszczalną długość elewacji frontowej – maksymalnie 30m. h) Wskaźnik jednego miejsca na jeden lokal mieszkalny powinien dotyczyć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m², powyżej tej powierzchni – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy zachowaniu zasady , że łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny. Mając na uwadze, że podstawowym środkiem komunikacji na terenie Zamienia jest samochód, komunikacja publiczna praktycznie nie istnieje a jest obszar wiejski a nie miejski i wymaga pokonywania dużych odległości do miejsc				15 e) - nie uwzględniono 15 f) - nie uwzględniono 15 g) - nie uwzględniono 15 h) - nie uwzględniono		15 e) - nie uwzględniono 15 f) - nie uwzględniono 15 g) - nie uwzględniono 15 h) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	--

			zatrudnienia, sklepów, obiektów użyteczności publicznej oczywiste jest, że przewidziana w planie ilość miejsc parkingowych względem powierzchni/ilości lokali mieszkalnych jest niewystarczająca. i) Wprowadzić dodatkowe wymagania w zakresie miejsc ogólnodostępnych. Na przykładzie oddanego do użytkowania terenu 1MW widać konieczność planowania tego typu miejsc. Obecnie osoby odwiedzające dane osiedle parkują na terenach zieleni, na drogach oraz zajmują miejsca parkingowe sąsiedniego przedszkola. Postulowane dodatkowe 1 miejsce ogólnodostępne na każde 3 lokale mieszkalne. j) Wprowadzić minimalną ilość miejsc dla rowerów: – minimum 2 miejsca dla rowerów na każdy lokal mieszkalny – oraz minimum 4 miejsca dla rowerów na każdy lokal usługowy. k) Należy zwiększyć ilość miejsc postojowych dla powierzchni o pozostałym przeznaczeniu niż mieszkalna co najmniej o 50%, w przeciwnym wypadku osoby korzystające z tych obiektów będą parkować na ulicy i trawnikach, obecnie proponowana ilość jest niewystarczająca. l) Na terenie jednostki 1MW/U wzdłuż ulicy Arakowej				15 i) - nie uwzględniono 15 j) - nie uwzględniono 15 k) - nie uwzględniono	15 i) - nie uwzględniono 15 j) - nie uwzględniono 15 k) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			przewidzieć realizację chodnika i ścieżki rowerowej. 16. <u>Dla nieruchomości wchodzących w skład jednostek 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW:</u> a) Teren oznaczony jako 4U/MW pozostawić jako teren MW – zgodnie z obecnie obowiązującym planem lub MW/U z dopuszczoną funkcją usługową jako uzupełniającą. b) Wykluczyć możliwość lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działki oraz bezpośrednio przy granicy. Powinny obowiązywać odległości wskazane w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. c) Udział powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla terenów 1U/MW, 2U/MW i 3U/MW powinien być nie mniejszy niż 25%, ustalenie wskaźnika na poziomie 10 czy 15% oznacza w praktyce brak powierzchni biologicznie czynnej. Mając na uwadze dopuszczenie już przez gminę na innych obszarach Zamienia intensywnej zabudowy (obszary po drugiej stronie ul. Arakowej, w tym osiedle Zielone Zamienie, wybetonowanie większości				15 l) - nie uwzględniono 16 a) - nie uwzględniono 16 b) - nie uwzględniono 16 c) - nie uwzględniono	15 l) - nie uwzględniono 16 a) - nie uwzględniono 16 b) - nie uwzględniono 16 c) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			powierzchni działek budowlanych, zniszczenie Parku podworskiego, przeznaczenie go pod intensywną wielorodzinną zabudowę). Dalsze ograniczanie powierzchni biologicznie czynnej na terenie Zamienia prowadzi do zatracenia jego walorów przyrodniczych, niszczenia środowiska naturalnego i stworzenie zabudowy o intensywności śródmiejskiej. d) Wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do terenów 1U/MW, 2U/MW i 3U/MW ustalić do maksymalnie 55%. Aktualny obowiązujący wskaźnik wynosi 25%. Postulowany wzrost do 70-80% jest nieracjonalny i szkodliwy dla jakości przestrzeni. Wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do terenów 4U/MW ustalić maksymalnie do 50%, (obecnie jest wskazany jako nie mniejszy niż 50%). e) Dopuszczyć wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1 dla obszaru 4U/MW oraz 1,8 dla 1U/MW, 2U/MW i 3U/MW. Aktualnie obowiązujący wskaźnik wynosi: 0,5 dla terenu obszaru projektowanej jednostki 3U/MW 1,0 dla terenu projektowanych jednostek 1U/MW, 2U/MW, 4U/MW Postulowany wzrost do 2,5 jest nieracjonalny i szkodliwy dla jakości				16 d) - nie uwzględniono 16 e) - nie uwzględniono	16 d) - nie uwzględniono 16 e) - nie uwzględniono
--	--	--	--	--	--	--	---	---

			f) Zmniejszyć dopuszczalną wysokość zabudowy do 14m (z zastrzeżeniem ppkt 5e) tj. dominanty – zgodnie z obowiązującym Studium Zmniejszyć liczbę dopuszczalnych kondygnacji do 4.			16 f) - nie uwzględniono	16 f) - nie uwzględniono
			g) Zmniejszyć liczbę dopuszczalnych kondygnacji do 4.			16 g) - nie uwzględniono	16 g) - nie uwzględniono
			h) Dodatkowo określić minimalny kąt połaci dachowych na 15°. Dachy powinny mieć taki spadek ze względu na dowiązanie się do istniejącej zabudowy budynków Nowego Zamienia. Płaskie dachy są charakterystyczne dla miejskich blokowisk, dopuszczanie ich narusza dotychczasową architekturę i charakter Zamienia. Dowodem tego jest rażąco nieprzystająca architektura bloków Zielonego Zamienia, adekwatna do zabudowy Ursynowa ale nie tutejszych terenów.			16 h) - nie uwzględniono	16 h) - nie uwzględniono
			i) Wprowadzić dopuszczalną długość elewacji frontowej – maksymalnie 30m.			16 i) - nie uwzględniono	16 i) - nie uwzględniono
			j) Wprowadzić dodatkowe wymagania w zakresie miejsc ogólnodostępnych. Na przykładzie oddanego do użytkowania terenu 1MW widać konieczność planowania tego typu miejsc. Obecnie osoby odwiedzające dane osiedle parkują na terenach zieleni, na drogach oraz zajmują			16 j) - nie uwzględniono	16 j) - nie uwzględniono

			miejsca parkingowe sąsiedniego przedszkola. Postulowane dodatkowe 1 miejsce ogólnodostępne na każde 3 lokale mieszkalne. k) Wskaźnik jednego miejsca na jeden lokal mieszkalny powinien dotyczyć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m², powyżej tej powierzchni – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy zachowaniu zasady, że łączna ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny. l) Wprowadzić minimalną ilość miejsc dla rowerów: – minimum 2 miejsca dla rowerów na każdy lokal mieszkalny – oraz minimum 4 miejsca dla rowerów na każdy lokal usługowy. m) Na terenie jednostki 4U/MW/ wzdłuż ulicy Arakowej przewidzieć realizację ścieżki rowerowej i chodnika. 17. <u>Dla nieruchomości przeznaczonych na układ komunikacyjny 1KDZ, 1KDL, 1-6 KDW:</u> a) Konieczne uchwalenia planu terenów sąsiednich, który umożliwi wprowadzenie ruchu z drogi KDZ do planowanego węzła Zamienie. Obsługę poprzez ulicę Arakową znacznie utrudniona poprzez zlokalizowane bezpośrednio przy drodze miejsca				16 k) - nie uwzględniono 16 l) - nie uwzględniono 16 m) - nie uwzględniono 17 a) - nie uwzględniono	16 k) - nie uwzględniono 16 l) - nie uwzględniono 16 m) - nie uwzględniono 17 a) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			postojowe, niewielkie promienie skrętów, liczne wyjazdy z posesji. b) Obszar KDL przemianować na KDZ. Jako droga służąca obsłudze całego obszaru projektowanego planu oraz połączona z ul. Arakową i Waniliową powinna być drogą zbiorczą. c) Brak szczegółowych wytycznych do geometrii dróg. Wprowadzić wymagane szerokości jezdni, ilości pasm ruchu, szerokości chodników, pasm zieleni, ścieżek rowerowych. d) Wprowadzić wymagania w kwestii lokalizacji przystanków komunikacji zbiorowej. e) Wyznaczyć trasy autobusów komunikacji zbiorowej. f) Wyznaczyć lokalizację ścieżek rowerowych. g) Wykreślić możliwość realizacji łączników nadziemnych między budynkami, wjazdów i wyjazdów parkingów podziemnych na terenach dróg publicznych (KDZ, KDL), drogi 2KDW oraz 3KDW. Zapisy o łącznikach mogą skutkować zabudową podobną do niechlubnego charakteru osiedla przy ul. Słowiczej w Piasecznie. h) Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego projektowanym planem miejscowym z układem zewnętrznym powinno odbywać się				17 b) - nie uwzględniono 17 c) - nie uwzględniono 17 d) - nie uwzględniono 17 e) - nie uwzględniono 17 f) - nie uwzględniono 17 g) - nie uwzględniono	17 b) - nie uwzględniono 17 c) - nie uwzględniono 17 d) - nie uwzględniono 17 e) - nie uwzględniono 17 f) - nie uwzględniono 17 g) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			wyłącznie przez tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 1 KDL , natomiast należy wykreślić takie powiązanie przez istniejące drogi bezpośrednio przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym, z wyjątkiem zabudowanej już jednostki 1MW. Zgodnie z dotychczasowymi założeniami konsultowanymi ze społeczeństwem drogi 1 KDL i 1 KDZ mają stanowić obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektowanym planem aby nie obciążać nadmiernie ul. Arakowej. Obecnie proponowane rozwiązanie czyni to założenie iluzorycznym i go nie realizuje gdyż dopuszcza obsługę komunikacyjną przez ul. Arakową bez ograniczeń i pozwala na zabudowę kubaturową obszaru planu przed wybudowaniem 1KDL i 1 KDZ. Plan powinien zawierać rozwiązania zapewniające konieczność wybudowania powyższych dróg przed wykonaniem zabudowy jednostek MW/U i U/MW. 18. <u>Dla wszystkich nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej:</u> a) Brak ograniczeń wysokości dla inwestycji z zakresu łączności oznacza możliwość realizacji masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej. Taka				17 h) - nie uwzględniono		17 h) - nie uwzględniono	
--	--	--	--	--	--	--	--------------------------	--	--------------------------	--

			możliwość powinna być na obszarze planu wyłączona, z uwagi na przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i istniejące już w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby ludzkie oraz negatywne oddziaływanie elektromagnetyczne stacji bazowych na zdrowie ludzi a także szpecący wygląd takich stacji bazowych/ masztów. b) Dla sieci wodociągowej wprowadzić wymagania w zakresie budowy hydrantów przeciwpożarowych obejmujących swym zasięgiem obszar planu. c) Wprowadzić zapis o możliwości odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. jako uzupełniającej. d) Wprowadzić nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenie działki. e) Wykluczyć możliwość obsługi telekomunikacyjnej z projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych. Sieci bezprzewodowe mogą mieć zastosowanie wyłącznie jako uzupełniające dla sieci kablowych. 19. Z tytułu zwiększenia możliwości inwestycyjnych nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Dla terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę t.j. 1MW/U, 2MW/U, 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW				18 a) - nie uwzględniono		18 a) - nie uwzględniono	
							18 b) - nie uwzględniono		18 b) - nie uwzględniono	
							18 c) - nie uwzględniono		18 c) - nie uwzględniono	
							18 d) - nie uwzględniono		18 d) - nie uwzględniono	
							18 e) - nie uwzględniono		18 e) - nie uwzględniono	

		określić opłatę planistyczną, która pozwoli Gminie na realizację zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, ochronę zieleni, wprowadzenia nasadzeń na terenach publicznych. 20. <u>Do załącznika graficznego:</u> a) Wprowadzić oznaczenia nasadzeń drzew wzdłuż wyznaczonych dróg oraz osi widokowych. b) Wprowadzić zachowanie osi widokowej z ul. Waniliowej w kierunku kościoła przy ul. Miklaszewskiego w Dawidach Bankowych. c) Wprowadzić istniejącą aleję drzew nasadzonych wzdłuż ul. Arakowej z nakazem zachowania. d) Wprowadzić istniejące skupiska drzew wskazane do zachowania. e) Wprowadzić istniejące nasadzenia wzdłuż rowu melioracyjnego jako wskazane do zachowania. f) Wprowadzić trasy ścieżek rowerowych. g) Wprowadzić lokalizację przystanków komunikacji miejskiej. h) Wyznaczyć strefy lokalizacji usług w parterach.				19 - nie uwzględniono	19 - nie uwzględniono		
						20 a) - nie uwzględniono	20 a) - nie uwzględniono		
						20 b) - nie uwzględniono	20 b) - nie uwzględniono		
						20 c) - nie uwzględniono	20 c) - nie uwzględniono		
						20 d) - nie uwzględniono	20 d) - nie uwzględniono		
						20 e) - nie uwzględniono	20 e) - nie uwzględniono		
						20 f) - nie uwzględniono	20 f) - nie uwzględniono		
						20 g) - nie uwzględniono	20 g) - nie uwzględniono		
						20 h) - nie uwzględniono	20 h) - nie uwzględniono		

7.	25.06.2019 r.	(.....)	1. Zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy na: nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykaczać: - wystające poza obrys budynku o nie więcej niż 2 m balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, gzymsy pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej, - wystające poza obrys budynku wykusze zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni elewacji pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej, - podziemne części budynku budynków pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej, chyba że przekroczenie dotyczy części podziemnych budynków realizowanych pod terenami dróg wewnętrznych wyznaczonymi w planie, - niekubaturowe łączniki nadziemne między budynkami pod warunkiem że realizowane będą w granicach planu i nie będą przebiegać nad drogami	Wszystkie nieruchomości objęte planem.	Cały obszar objęty planem.		1 – nie uwzględniono		1 – nie uwzględniono	

			publicznymi. 2. Usunięcie treści uchwały dotyczącej zasad lokalizowania bram i furtek. 3. Zmiana treści § 15 pkt 7) lit. a) tiret 4 (tereny 1MW, 2MW) na: dla usług handlu – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3. 4. Zmiana treści § 16 pkt 6) lit. a) tiret 4 (tereny 1U/MW, 2U/MW, 3U/MW, 4U/MW) na: dla usług handlu – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej oraz jednocześnie 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3. 5. Zmiana treści § 21 pkt 1 na: Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.				2 – nie uwzględniono 3 – nie uwzględniono 4 - nie uwzględniono 5 - nie uwzględniono		2 – nie uwzględniono 3 – nie uwzględniono 4 - nie uwzględniono 5 - nie uwzględniono	
--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 139/XIII/2019

Rady Gminy Lesznówola

z dnia 9 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Lesznówola dla części obrębu Zakłady Zamienie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) określa się **sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zakłady Zamienie**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy dróg gminnych, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 ust. 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy dróg gminnych finansowane będą w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.