Uchwała Nr 295/XXX/2000 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 19 maja 2000 r.

w sprawie II etapu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łazy, Kolonia Warszawska, Stefanowo i Wólka Kosowska w gminie Lesznowola określonych w uchwale Nr 281/XXVIII/2000 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2000 r.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (T.J. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r.) oraz art. 18, ust., pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.J. Dz.U. nr 13, poz. 74 z 1996 r.), w wykonaniu uchwały Nr 213/XXXIV/97 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 26. 06. 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Zarządu Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem" dla obszaru zawartego w następujących granicach:

-dla wsi: Łazy

1) Aleja Krakowska i tereny położone na zachód, za wyjątkiem obszaru ograniczonego od południa ul. Wąską, a od wschodu ul. Usługową,
2) Obszar, którego granice stanowią: od północy linia energetyczna o przebiegu równoległym do ul. Podleśnej, przecinająca od zachodu działkę nr ew. 57/3, a od wschodu działkę nr ew. 624, od wschodu ulica Wrzosowa, od południa ulica Wiejska, a od zachodu ulica Jasna,
3) Obszar, którego granice stanowią: od południa ulica Łączności, od zachodu ulica Polna, od północy ulica Wiejska i od wschodu granica wsi,
4) Obszar, którego granice stanowią: od północy ulica Łączności, od wschodu granica wsi, od południa rów melioracyjny, od zachodu Aleja Krakowska,
5) Obszar, którego granice stanowią: od zachodu Aleja Krakowska, od północy ulica Przyszłości, od wschodu i południa granice wsi,
6) Obszar, którego granice stanowią: od zachodu Al. Krakowska, od północy ulica Wiejska, od zachodu ulica Polna, od południa rów melioracyjny, dla wsi Stefanowo - w granicach obrębu, za wyjątkiem działki nr ew. 80/3 oraz terenów położonych na północ od ulicy Ułanów na przebiegu od wschodniej granicy wsi do skrzyżowania z ulicą Letniskową dla wsi Kolonia Warszawska - w granicach obrębu,

-dla wsi Wólka Kosowska - wzdłuż południowej, zachodniej i północnej granicy wsi, a od wschodu: wzdłuż ulicy Polnej, do ulicy Nadrzecznej, wzdłuż ulicy Nadrzecznej w kierunku zachodnim i dalej na południe wzdłuż wału ziemnego, przy granicy z działką nr ew. 113/2 do południowej granicy wsi.

§2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1 : 2 000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§3.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały oraz rysunek koncepcji rozbudowy sieci energetycznej,.stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.

§4.

Celem planu jest:

1) stworzenie podstaw materialne - prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych, produkcyjnych i rozwojowych właścicieli terenów.
2) zagwarantowanie warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych i interesów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno - usługową poprzez zarezerwowanie terenów pod drogi publiczne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, obsługujące osiedla.
3) ochrona celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, dotyczących:

- uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego ciśnienia i drogi krajowej Warszawa - Kraków, wraz ze strefami ich uciążliwości,

- rezerwy terenów pod Cmentarz Komunalny Południowy,
- ochrony terenów lasów i sąsiadujących z lasami oraz ciekami wodnymi.
- uwzględnienia zasad zagospodarowania terenów krajobrazu chronionego.

§5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
- rezerwacji terenów dla celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, z doraźnymi rozwiązaniami w zakresie oczyszczania ścieków sanitarnych włącznie.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami obowiązywania planu (granicami opracowania).
2. Rysunek planu określą przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania, w tym również linie rozgraniczające układu komunikacyjnego,
- linie zabudowy wyznaczone jako ścisłe lub nieprzekraczalne.
4. Linie przyjęte na rysunku planu są ustalone jako ściśle określone (ust. 3), bądź jako postulowane (proponowane linie podziałów na działki budowlane i zalecone wjazdy do zespołów zabudowy) mające charakter zaleceń wewnętrznych przy podejmowaniu decyzji przestrzennych.

Rozdział 2

1.Ustalenia dla całego obszaru

§7.

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną oraz usługi ponadlokalne, skoncentrowane wzdłuż Alei Krakowskiej.

§8.

Plan ustala podział terenu na trzy strefy, oznaczone symbolami A, B i C. Strefa oznaczona na rysunku planu symbolem A obejmuje obszar wsi Łazy. Strefa oznaczona symbolem B obejmuje obszar wsi Kolonia Warszawska i Stefanowo. Strefa oznaczona symbolem C obejmuje obszar we wsi Wólka Kosowska.

§ 9.

1. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie oraz warunki ich dopuszczenia.
2. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:
- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,**
- tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Mne,**
- tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** i,
- tereny usług, oznaczone symbolem **U**,
- tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M,**
- tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ,**
- tereny drobnej wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolnego i usług, w tym usług

komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST,**
- tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC,**
- tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD,**
- tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
- tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R,**
- tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**,
- tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

§10.

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

2.Ochrona środowiska

§11.

Plan ustala wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto plan ustala zakazy i nakazy związane z ochroną innych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dóbr kultury oraz ochrony przed uciążliwościami.

§ 12.

Plan nakazuje ochronę terenów w sąsiedztwie lasów poprzez wydzielenie terenów niebudowlanych (objętych zakazem zabudowy) zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13.

Plan nakazuje ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:
1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości ok. 10 -20 m od osi rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie.
2. Nakaz pozostawienie terenów nieogrodzonych w odległości co najmniej 4 m od skraju rowu i co najmniej 20 m od osi rzeki Utraty.
3. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od 40m do 120 m (zgodnie z rysunkiem planu) od osi rzeki Utraty.
4. Zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących cieków wodnych i 50 m od rzeki Utraty.

§14.

Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji, z wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska.

§ 15.

Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

§16.

Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane, za wyjątkiem istniejących linii lektroenergetycznych wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego ciśnienia i drogi krajowej Warszawa – Kraków.

§17.

1.Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.:
- w strefie uciążliwości Alei Krakowskiej w odległości mniejszej niż 100m od skraju jezdni, a przy zastosowaniu barier akustycznych - w odległości mniejszej niż 40 m od skraju jezdni, zgodnie z rysunkiem planu.
- w odległości mniejszej niż 34 m od osi linii wysokiego napięcia i w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu wysokiego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych, wymienionych w pkt 1, mogą ulec zmianie.
3. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarzy istniejących i projektowanych.

§18.

1. Wyklucza się realizację ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarzy istniejących i

projektowanych.

2. Warunkiem dopuszczenia do realizacji zabudowy w odległości od 50 m do 150 m od istniejących i projektowanych cmentarzy jest wyposażenie ich w gminną sieć wodociągową.

§19.

1. Plan wyklucza wszelką zabudowę w bezpośrednich strefach istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 12 m od osi linii wysokiego napięcia, w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia i w odległości mniejszej niż 20 m od skraju jezdni Alei Krakowskiej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w pkt 1, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie.

§ 20.

1. Za wyjątkiem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST, zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan nakazuje zalesienie minimum 20% powierzchni dziatek na obszarach oznaczonych symbolem **MNe.**
3. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 21.

W stosunku do obszarów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zgodnym z legendą oraz stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 60-65/1, 60-65/8, 60-65/13, 60-65/14, 60-665/15, 60-65/17,18,19, 60-65/20, 60-65/22, 60-65/23, 60-65/24, plan ustala:

1) Obowiązek uzgadniania przez Organa Samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych,, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu). ,
2) W granicach stanowisk archeologicznych planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika, archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających działania inwestycyjne i pod warunkiem stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych), związanych z planowanymi działaniami inwestycyjnymi, z rygorem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach obiektów archeologicznych.
3) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika prac sondażowych potwierdzających lub wykluczających istnienie na tym terenie stanowiska archeologicznego. W przypadku odkrycia w wykopach sondażowych nawarstwień kulturowych i obiektów archeologicznych - obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej staje się stanowiskiem archeologicznym, dla którego obowiązują ustalenia wym. w pkt 2.
4) Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych i prac sondażowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu - tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, grodzeniem działek oraz prowadzeniem robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30 cm poniżej istniejącego poziomu terenu.
5) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub konserwatorskiej strefy archeologicznej.

3.*Uzbrojenie techniczne*

§22.

1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową- zakłada się skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.
2. Na całym terenie opracowania, w miejscach które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy i rozbudowy sieci oraz po negocjacjach z właścicielami gruntów, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych: stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni

ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w wodę

§23.

1. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Walendowie (gm. Nadarzyn) oraz Mroków w gminie Lesznowola.

Kanalizacja sanitarna

§24.

1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan zaleca:
   - odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni we wsiach: Wólka Kosowska, Mroków, Jastrzębiec,
   - wpuszczenie oczyszczonych ścieków do następujących odbiorników: rzeka Utrata, istniejące rowy.

§25.

1 .Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych i rzeki Utraty. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska właściwego urzędu.
2. Na działkach powierzchni co najmniej 4000 m2 plan dopuszcza stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych.

§26.

Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, za wyjątkiem, bezpośredniego sąsiedztwa cieków wodnych (§13,ust.4):

- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 1000 m2 (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej), z wyjątkami określonymi w §53, ust.3.

Odprowadzanie wód opadowych

§27.

Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo, do czasu zrealizowania tej inwestycji, zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych i warunki tego odprowadzenia.

§28.

Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

§29.

Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

§30.

Dla terenów drobnej wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług, a także związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się konieczność odwodnienia terenu z lokalnym podczyszczeniem na terenie działki własnej.

§31.

Plan wprowadza nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Instalacja gazowa

§32.

Plan ustala gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o 300 mm Lesznowola - Radom oraz stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia: "Sękocin" w gminie Raszyn, „Stara

lwiczna", „Wola Mrokowska" i „Lesznowola" w gminie Lesznowola.

Ciepłownictwo

§ 33.

Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową. Rozwiązanie to, wykorzystujące istniejącą sieć gazową po przebudowie, zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100 %.

§34.

Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania zakładające wykorzystanie paliw stałych.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§35.

1. Plan przyjmuje zaopatrzenie terenu w energię elektryczną według koncepcji rozbudowy sieci energetycznej, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, po spełnieniu następujących warunków:
- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z istniejącego RPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
- zmodernizowaniu istniejących słupowych stacji transformatorowych lub realizacji nowych stacji 15/0,4 kV,
2. Przewiduje się konieczność budowy stacji transformatorowych w następującej orientacyjnej ilości: Wólka Kosowska - 6 stacji, Kolonia Warszawska i Stefanowo - 14 stacji, Łazy - 20 do 25 stacji, przy założeniu dla poszczególnych nowych stacji wprowadzenia transformatorów o mocy 250 kVA.
3. Ustala się, że kable średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych ulic istniejących i projektowanych.

§36.

1. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych.
2. Plan dopuszcza inne rozwiązania zasilania dla obiektów projektowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UPST**.

§37.

Plan ustala oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji trafo.

§ 38.

Plan utrzymuje przebieg istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV.

§39.

Plan zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej, obsługiwanej przez centralę automatyczną Piaseczno, sieć Netia lub inne sieci telekomunikacyjne..

Usuwanie odpadów

§40.

Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach czterech typów oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, odpady organiczne, inne). Realizacji tego rozwiązania będzie sprzyjać wprowadzenie gminnego podatku za usuwanie odpadów, przewidującego odpowiednie zniżki za stosowanie systemu usuwania odpadów przewidzianego w planie.

§41.

Plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska odpadów lub inne legalne zakłady utylizacji.

4.Komunikacja

§42.

Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu jako obszary **K**.

§43.

Dla układu drogowo - ulicznego ustala się:

- przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu.

§44.

Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:

1. szerokość w liniach rozgraniczających drogi krajowej Warszawa - Kraków wraz z drogami serwisowymi - 50 m;
2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic głównych powinna wynosić 25 m;
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic zbiorczych powinna wynosić 20 m;
4. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic lokalnych powinna wynosić 12 m;
5. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic dojazdowych powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 posesji minimum 6 m. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5m x 12,5m.

§45.

Plan zaleca wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.

§46.

Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych.

§47.

Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, po opracowaniu programu rozwoju dróg rowerowych w gminie Lesznowola.

§48.

Plan wprowadza docelowo zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa - Kraków na przyległe do niej nieruchomości. W tym celu ustala się konieczność budowy dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej Warszawa - Kraków.

§49.

Plan ustala przebieg ciągów pieszo - jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 6m, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z legendą.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§50.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** , tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych (symbol **MNe**), tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej (symbol **MNi**), tereny usług (symbol **U**), tereny usług i zabudowy mieszkaniowej (symbol **U/M**), tereny drobnej wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług, w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa (symbol **UPST**) oraz tereny zieleni, mające na rysunku planu symbol **ZP**, tereny ogródków działkowych (symbol **ZD**), tereny cmentarzy (symbol **ZC**), tereny lasów (symbol **ZL**), tereny rolne (symbol **R**), tereny usług z zielenią towarzyszącą (symbol **UZ**), tereny oczyszczalni ścieków (symbol **NO**), a także tras komunikacyjnych (symbol **K**).

§51.

Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowo - produkcyjna może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla całego obszaru.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§52.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

§53.

1) Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne .

2) Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,3 - 0,6,
3) Plan ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1 000 m^2, z tolerancją do 10 %. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.
4) Powierzchnia utwardzona i zabudowana nie może przekraczać 30% powierzchni całej działki.

§54.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych modernizowanych plan ustala następujące wymagania:
1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji (poddasze użytkowe), z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy -12,0 m.;
2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci w do 45^0,
3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
4) rysunek planu wskazuje miejsca zalecanych dominant przestrzennych, t.j. -budynków projektowanych indywidualnie, ż elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.

§55.

1.Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
1) usług nieuciążliwych (zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska), związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonychw planie (§ 53,54); plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie oraz pod warunkiem, że usługi te są nieuciążliwe, zgodnie z ustawać ochronie i kształtowaniu środowiska, a także nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach, garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§53,54).

Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych

§ 56.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe*.***

§ 57.

1. Podstawowym- przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, w tym zabudowa o charakterze letniskowym.
2. Plan ustała intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,2.
3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1 800 m^2, z tolerancją do 10 %. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed wejściem w życie niniejszego planu.
4. Powierzchnia utwardzona i zabudowana nie może przekraczać 30% powierzchni całej działki.

§ 58.

Plan nakazuje zalesienie lub zadrzewienie minimum 20% powierzchni działek budowlanych.

§ 59.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:
1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji (poddasze użytkowe), z możliwością

podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy -12,0 m.;

2) wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45^0;

3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§60.

1.Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:

1) usług nieuciążliwych (zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska), związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie (§ 57,59); plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;

2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie, oraz pod warunkiem, że usługi te nie są wymienione przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,

3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień, dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej</u>

§61.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**.

§62.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne intensywne.

2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,3 - 1,0.

3. Plan ustala docelowo minimalną powierzchnię działki 300 m^2.

4. Do czasu skanalizowania terenu minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 000 m^2.

5. Powierzchnia utwardzona i zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni całej działki.

§ 63.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:

1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji (poddasze użytkowe) i możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy -12,0 m.;

2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45^0;

3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) zaleca się ujednolicenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych, realizowanych całościowo, zespołach zabudowy;

5) wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego budynku;

6) rysunek planu wskazuje miejsca zalecanych dominant przestrzennych, t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.

§ 64.

1.Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji :

1) usług nieuciążliwych (zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska), związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie; plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie, oraz pod warunkiem, że usługi te są nieuciążliwe, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.
2.Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach, garaży i innych budynków Pomocniczych wolnostojących, związanych z zabudową mieszkaniową pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 62,63.)

Tereny usług

§65.

Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele usług nieuciążliwych (zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska), lokalizowanych na wydzielonych działkach, oznaczonych w rysunku planu symbolem **U**.

§66.

Tereny usług są przeznaczone przede wszystkim na cele usług handlu, administracji, gastronomii oraz innych usług bytowych, związanych z obsługą lokalnej społeczności, w tym usług socjalnych.

§ 67.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0 m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca zalecanych dominant przestrzennych,t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 1 000 m^2.

§68.

Na terenach przewidzianych pod usługi plan dopuszcza ponadto lokalizację usług kultu, oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury.

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej

§69.

Plan wyznacza tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**.

§70.

Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem U/M są usługi handlu, gastronomii, rzemiosła oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§71.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0 m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca zalecanych dominant przestrzennych,t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 1 000 m^2.
3. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej.

§72.

1. Na terenach przewidzianych pod usługi i mieszkalnictwo plan dopuszcza ponadto lokalizację usług publicznych, usług oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury.

2. Na terenach oznaczonych symbolem U/M plan dopuszcza także lokalizację zakładów wytwórczości i składów, zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym parkingów). Warunkiem dopuszczenia wyżej wymienionych funkcji jest ograniczenie ich uciążliwości do terenu działki, na której są zlokalizowane, a także wykonanie wokół jej granic izolacyjnego pasa zieleni wysokiej (drzewa, krzewy, pnącza).
3. Funkcje określone w punktach 1 i 2 mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska.

Tereny usług z zielenią

§ 73.

Plan wyznacza tereny usług z zielenią towarzyszącą planu symbolem **UZ**.

§74.

Podstawowym przeznaczeniem terenów usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji

§75.

Na terenach usług z zielenią towarzyszącą plan dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej, o ile wielkość działki wynosi co najmniej 1800 m2 z tolerancją do 10%.

§76.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0 m.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 1 800 m^2.

Tereny drobnej wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa

§77.

Plan wyznacza tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**.

§78.

1.Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 77 jest spełnienie następujących wymagań:
1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni 1000m2,
3) maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
4) neutralizacja na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczanie wód opadowych z odprowadzeniem ich do odbiorników powierzchniowych,
5) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
6) pozostawienie minimum 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i otoczenie jej zielenią wysoką.
2. Funkcje wymienione w § 77 dotyczą również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi,
3. Wyżej wymienione inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

§79.

Na terenach drobnej wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego i usług dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkalnej oraz rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych, pod warunkiem zachowania podwyższonych parametrów izolacyjności akustycznej.

Tereny zieleni urządzonej

§80.

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem j **ZP,** przeznaczone na cele rekreacji, z możliwością lokalizowania na nich obiektów z zakresu sportu i turystyki, a także usług

oświaty i zdrowia.

§81.

Warunkiem dopuszczenia realizacji obiektów z zakresu sportu i turystyki, usług oświaty i zdrowia, jak również rekreacji, na terenach zieleni urządzonej jest zachowanie co najmniej 90 % powierzchni działki w formie biologicznie czynnej oraz wprowadzenie budynków nie wyższych niż 12 m.

Tereny cmentarzy

§82.

Plan wyznacza tereny przeznaczone pod cmentarze i obiekty im towarzyszące, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC.**

§83.

Na terenach przewidzianych pod lokalizację cmentarzy plan dopuszcza lokalizację zieleni parkowej.

Tereny ogródków działkowych

§84.

Plan wyznacza tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD,** z możliwością budowy obiektów kubaturowych, nie wymagających wydania pozwolenia na budowę.

Tereny lasów, tereny rolne

§85.

Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS,** a także tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§86.

Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni co najmniej 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§87.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, które w trybie jego sporządzenia uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§88.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 89.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lesznowola.

§90.

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzony uchwałą nr 92/88 Gminnej Rady Narodowej w Lesznowoli z dnia 31 maja 1988 r (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 19, póz. 224), z późniejszymi zmianami.

§ 91.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Lesznowoli oraz w siedzibie sołectw we wsiach, objętych planem.

§92.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Gminy Lesznowola w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla etapu II obejmującego wieś Kolonia Warszawska oraz część wsi Łazy, Wólka Kosowska i Stefanowojest następstwem Uchwały Nr 213/XXXIV/97 Rady Gminy Lesznowola z dnia

26 czerwca 1997r o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla wsi Garbatka.Jabłonowo, Kosów, Kolonia Mrokowska,Marysin, Stachowo, Mroków, Warszawianka,Wola Mrokowska.Łazy , Stefanowo, Kolonia Warszawska i Wólka Kosowska oraz Uchwały Rady Gminy Nr 281/XXV1II/2000 z dnia 29 marca 2000r w sprawie ustalenia etapowania zmiany miejscowego planu ogólnego dla wsi Łazy .Stefanowo, Kolonia Warszawska i Wólka Kosowska. Projekt w/w uchwały jest jednocześnie kolejnym etapem delegacji wynikającej z art.18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7lipca 1994r/T.J Dz.U Nr 15 ,poz.139 z 1999r/.

Ponadto projekt uchwały w dniu 12 kwietnia 2000r został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Polityki Przestrzennej Rady Gminy Lesznowola.