UCHWAŁA Nr 785/LX111/2002 RADY GMINY W LESZNOWOLI

z dnia 4 października 2002 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15 póz. 139 ze zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142, póz. 1591 z 2001 r. ze zm.), w związku z art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o wnoszeniu aktów normatywnych i innych aktów prawwnych (Dz.U. Nr 62 poz. 718 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr 46/VIII/99 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 2 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy, 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 części obrębu PGR i Radiostacja Łazy w gminie Lesznowola, tj. etap V zgodnie z uchwałą nr 441/XXXVIII/2001 Rady Gminy Lesznowola z dnia 6 lutego 2001 r., tj. zawartego w następujących granicach:

od północnego wschodu wzdłuż drogi nr ew. dz. 42 (przedłużenie ul. Przyszłości) do północnej granicy działki nr ew. 46/34, dalej wzdłuż granic tej działki aż do skrzyżowania z drogą nr ew. 45 (przedłużenie ul. Słojewskiego), drogą nr ew. 45 rra południe do granicy ze wsią Marysin, dalej wzdłuż tej granicy na wschód do granicy obrębu, wzdłuż granicy administracyjnej ze wsią Marysin.

§ 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, (załącznika nr 2 nie publikuje się)

§ 4. Celem płynu jest:

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

- uwzględnienia przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefami uciążliwości.

§ 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 określa 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
Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem są usługi ponadlokalne z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

§ 8.1. 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 usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M
- tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolnego i usług, w tym usług komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UPST,
- tereny zieleni urządzonej, w tym parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

§ 9. 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 (§ 8).

2. Ochrona środowiska

§ 10. 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.

§ 11. Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji.

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

§ 13.1. 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 istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Plan nakazuje inwestorom likwidację ognisk skażenia gruntów przed rozpoczęciem działalności budowlanej oraz rekultywację terenu, po uprzednim wykonaniu badań gruntowo-wodnych.

§14.1. Plan wyklucza wszelką zabudowę w bezpośrednich strefach istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 25m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z rysunkiem planu.

2. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych, wymienionych w pkt 1 mogą ulec zmianie.

§15. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 16.1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; 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 wtaścicielami gruntów, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynieryjnych: stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w wodę

§ 17.1. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w liniach rozgraniczających ulic, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Mieszkowie i Walendowie, a także inne projektowane ujęcia.

Kanalizacja sanitarna

§ 18.1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.

2. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje:

- modernizację i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do oczyszczalni we wsi Łazy,
- prowadzenie sieci kanalizacji w liniach rozgraniczających ulic.

§ 19. Plan nie dopuszcza stosowania żadnych innych rozwiązań tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 20. Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej, prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic. 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.

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

§ 22. 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.

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

Instalacja gazowa

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

2. Gazociągi muszą być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic.

3. Linia parkanów winna przebiegać w odległości 0,5m od gazociągu.

Ciepłownictwo

§ 25. 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%.

§ 26. 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

§ 27.1. Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków:

- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15kV 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 i realizacji nowych stacji 15/0,4kV.

2. Ustala się, że kable średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych.

3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych.

4. Plan dopuszcza inne rozwiązania zasilania dla obiektów projektowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST.

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

§ 29. Plan zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej według obowiązujących standardów.

Usuwanie odpadów

§ 30. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach 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.

§ 31. 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

§ 32. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu zgodnie z iegendą do rysunku.

§ 33. 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.
- proponowane przebiegi dróg dojazdowych.

§ 34. Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi i proponowanymi) plan ustala:

1. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych ulic zbiorczych, oznaczonych symbolem KD P-Z (powiatowe) lub KD G-Z (gminne), powinna wynosić 20m;
2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic lokalnych, oznaczonych symbolem KD G-L, powinna wynosić 12m;

3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic dojazdowych, oznaczonych symbolem KD G-D. powinna wynosić 10m. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5mx12,5m.

§ 35. Plan ustala minimalne szerokości jezdni dla ulic gminnych na 5,0m, a dla ulic powiatowych na 6,0m.

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

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

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

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 39. Plan wyróżnia tereny usług i zabudowy mieszkaniowej (symbol **U/M**), tereny przeznaczone na cele wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa (symbol **UPST**) i tereny zieleni urządzonej, w tym parkowej i izolacyjnej (symbol **ZP**).

§ 40. 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 usług i zabudowy mieszkaniowej

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

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

§ 43.1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, tj. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 1000m^2.
3. Ustala się zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
4. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej.

§ 44.1. 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 ponadto lokalizację zakładów drobnej wytwórczości i składów, zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komuni-kacji (w tym parkingów). Warunkiem dopuszczenia wyżej wymienionych funkcji jest ograniczenie ich uciążliwości do terenu działki, na której są zlokalizowane, a także wykonane wokół jej granic izolacyjnego pasa zieleni wysokiej (drzewa, krzewy, pnącza).

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

§ 45. Plan *wyznacza* tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym

usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**.

§ 46.1. Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 42 jest spełnienie następujących wymagań:
1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni działki 1000m^2,
3) maksymalna wysokość budynków 14,0m,
4) neutralizacja na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczanie wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacyjnej
5) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
6) powierzchnia utwardzona nieprzepuszczalna i zabudowana nie może przekraczać łącznie 90% powierzchni całej działki.

2. Funkcje wymienione w § 42 dotyczą również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, - godnie z przepisami szczególnymi.

3. Wyżej wymienione inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w rozporządzeniu w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

Tereny zieleni urządzonej

§ 47. Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, w tym parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 48. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się realizację obiektów z zakresu sportu, rekreacji i gastronomii pod warunkiem zachowania co najmniej 90% powierzchni dziatki w formie biologicznie czynnej oraz wprowadzenie budynków nie wyższych niż 12m.

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 49. 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 20%.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lesznowola.

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

§ 53. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Hanna Kosik