UCHWALA Nr 649/XLVII/2001

RADY GMINY W LESZNOWOLI

z dnia 21 września 2001 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wilcza Góra w gminie Lesznowola.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 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. z 1996r. Nr 13, poz. 74 ze zm.),w wykonaniu uchwały nr 45/VIII/99 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 2 marca 1999r. W sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym pianie zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wilcza w gminie 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 części wsi Wilcza Góra w gminie Lesznowola, zawartego w następujących Granicach:
- dla wsi Wilcza Góra - etap IX zgodnie z uchwałą nr 591/XLII/2001r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 kwietnia 2001 r., tj. obszar w granicach administracyjnych wsi, położony na wschód od ul. Wojska Polskiego i na północ od ul. Żwirowej,

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, 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.*/

§ 4.

Celem planu 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 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 istniejących linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, linii kolejowej i planowanej drogi północ -południe, wraz ze strefami ich uciążliwości,
   - 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 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 jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną oraz usługi ponadlokalne.

§ 8.

Plan ustala, że teren objęty planem jest strefą, oznaczoną literą **S**.

§ 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 **MN e,**
   - tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

- tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**,
- tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolnego i usług, w tym usług komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPST**,
- tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
- tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- tereny drobnej wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą (business park) oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**,
- tereny zieleni parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 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.

1. 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.
2. Plan ustala, że za powierzchnię biologicznie w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu rozumie się część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Ogrodzenia działek w w/w obszarze winny umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny.
3. Za powierzchnię biologicznie czynną na pozostałych obszarach uważa się teren niezabudowany i nieutwardzony, z dopuszczeniem utwardzeń ażurowych.

§ 12.

Plan nakazuje ochronę obszaru w sąsiedztwie kompleksów leśnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha poprzez wydzielenie terenów niebudowanych (objętych zakazem zabudowy) w strefie o szerokości 25 m od linii lasu.

§ 13.

Plan nakazuje ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:
1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 - 20 m od osi rowów, zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie.
2. Nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4 m od skraju rowu, a na terenie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, co najmniej 6m.
3. Zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących cieków wodnych i rzek do czasu wybudowania kanalizacji gminnej.

§ 14.

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

§ 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 elektroenergetycznych wysokiego napięcia i linii kolejowej.

§ 17.

1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 33 m od skraju linii wysokiego napięcie, w odległości mniejszej niż 30 m od skraju linii kolejowej i w odległości od skraju jezdni planowanej drogi północ - południe, zgodnie z rysunkiem planu
2. Po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w pkt 1, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie.

§ 18.

1. Plan wyklucza wszelką zabudowę w bezpośrednich strefach istniejących inwestycji liniowych. tj.: w odległości mniejszej niż 8,5 m od skraju linii wysokiego napięcia i mniejszej niż 30 m od skraju linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w pkt 1, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie.

§ 19.

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 działek na obszarach oznaczonych symbolem MNe.
3. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 20.

W stosunku do obszarów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zgodnym z legendą, oraz stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i numeracją, plan ustala:

1) Zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenów rolnych na obszarach stanowiska archeologicznego (wytypowanego do rejestru zabytków) oznaczonego na rysunku planu nr 60-66/51. Odstępstwo od tego zakazu jest możliwe tylko po wydaniu zgody przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W takim przypadku jedyną możliwą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zgodna z zasadami określonymi w § 49 - 52.
2) 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).
3) W granicach stanowisk archeologicznych, nie wymienionych w pkt 1, 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 planownymi działaniami inwestycyjnymi, z rygorem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach obiektów archeologicznych.

4) 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 3.
5) 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.
6) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub konserwatorskiej strefy archeologicznej.

3. Uzbrojenie techniczne

§ 21.

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

§ 22.

1. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o następujące ujęcia:
    - połączone pierścieniowo istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania we wsi Lesznowola, Lesznowola Pole i Stara Iwiczna, a także inne projektowane ujęcia.
2. Plan ustala konieczność przeprowadzenia przez Urząd Gminy badań hydrogeologicznych, mających na celu wytyczenie optymalnej lokalizacji dla awaryjnych lokalnych ujęć wodociągowych oraz realizacji tych ujęć.

Kanalizacja sanitarna

§ 23.

1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje:
    - odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do projektowej oczyszczalni we wsi Łoziska

§ 24.

Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do

rowów melioracyjnych. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

§ 25.

Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, za wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa cieków wodnych (§ 13, ust. 3):

- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000m^2 (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej).

Odprowadzanie wód opadowych

§ 26.

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, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu
wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

§ 27.

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

§ 28.

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.

§ 29.

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

Instalacja gazowa

§ 30.

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 Iwiczna", „Wola Mrokowska" i „Lesznowola" w gminie Lesznowola.
j

Ciepłownictwo

§ 31.

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 %.

§ 32.

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,

§ 33.

1. Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię 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 i realizacji nowych stacji 15/0,4 kV,
2. Ustala się, że linie średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych kablem podziemnym.
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.

§ 34.

Plan utrzymuje przebieg istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV

§ 35.

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

§ 36.

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

§ 37.

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.

§ 38.

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

4. Komunikacja

§ 39.

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

§ 40.

Dla układu drogowe - ulicznego ustala się:

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

§ 41.

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

1. szerokość w liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego - 30 m;
2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) głównych powinna wynosić 25 m;
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) 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 (dróg) dojazdowych powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 posesji minimum 6m. Dojazdy bez przelotu musza być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5m x 12,5m.

§ 42.

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

§ 43.

Plan wprowadza docelowo zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi zbiorczej północ - południe na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu.

§ 44.

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

§ 45.

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

§ 46.

1. Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, programu rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Lesznowola po opracowaniu.
2. 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

§ 47.

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 usług i zabudowy mieszkaniowej (symbol **U/M**), tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług (symbol **M/U**), tereny usług (symbol **U**), tereny wytwórczości, przemysłu, składów,

przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa (symbol **UPST**), tereny drobnej wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą (business park), oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**, tereny zieleni parkowej i izolacyjnej (symbol **ZP**), tereny ogródków działkowych (symbol **ZD**), tereny lasów (symbol **LS**), tereny rolne (symbol **R**), a także oczyszczalni ścieków (symbol **NO**); tras komunikacyjnych (symbol **K**).

§ 48.

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 49.

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

§ 50.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. Plan ustała 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. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 51.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków
przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:
1) wysokość budynków - do dwóch i pól kondygnacji, 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 kacie nachylenia połaci do 45°;
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) rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.

§ 52.

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 (§ 51); 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, 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 pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 51).

Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesionych

§ 53.

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

§ 54.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, w tym zabudowa o charakterze letniskowym.
2. Plan ustala 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 dniem wejścia wżycie niniejszego planu.
4. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 55.

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

§ 56.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:
1) wysokość budynków - do dwóch i pól kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 10,0 m.;
2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45°;
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.

§ 57.

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 (§ 56); 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 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 pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 56)

Tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

§ 58.

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

§ 59.

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

§ 60.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż dwie i pół kondygnacje oraz 12,0 m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych 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. Architektura nowej zabudowy musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodzinną. Zaleca się stosowanie spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci do 45^o.

§ 61.

1. Na terenach przewidzianych pod mieszkalnictwo z usługami plan dopuszcza ponadto lokalizację usług publicznych, usług oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji i kultury.
2. Funkcje określone w punkcie 1 mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska.

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej

§ 62.

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

§ 63.

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

§ 64.

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 wymaganych 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.

§ 65.

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 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

§ 66.

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**.

§ 67.

Tereny usług są przeznaczone przede wszystkim na cele nieuciążliwych usług podstawowych, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, związanych z obsługą lokalnej społeczności, w tym usług socjalnych.

§ 68.

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 wymaganych 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.

§ 69.

1. Na terenach przewidzianych pod usługi plan dopuszcza także lokalizację usług nauki, oświaty, sportu, turystyki, rekreacji i kultury.
2. Plan dopuszcza ponadto na terenach oznaczonych symbolem U lokalizację zakładów drobnej wytwórczości, zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym parkingów), pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska, a ich uciążliwość zamyka się w granicach lokalizacji własnej.

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

§ 70.

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

§ 71.

1. Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 70 jest spełnienie następujących wymagań:
    1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
    2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni 1000 m^2,
    3) maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
    4) dopuszcza się zwiększenie, wysokości powyżej 14 m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji,
    5) neutralizacja na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczanie wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacyjnej lub odbiorników powierzchniowych,
    6) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
    7) pozostawienie minimum 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i otoczenie jej zielenią wysoką.
2. Funkcje wymienione w § 70 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.

§ 72.

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

Tereny drobnej wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą (business park)

§ 73.

Plan wyznacza tereny drobnej wytwórczości, składów i usług z zielenią towarzyszącą, zwane dalej terenami business parków, oznaczone na rysunku planu symbolem **UST**.

§ 74.

1. Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 73 jest spełnienie następujących wymagań:
    1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
    2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni 3000 m^2,
    3) maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
    4) neutralizacja na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczanie wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacyjnej lub odbiorników powierzchniowych,
    5) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
    6) pozostawienie minimum 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i otoczenie jej zielenią wysoką.
    7) zaprojektowanie czytelnego i bogatego układu terenów zieleni na terenie każdej działki budowlanej.
2. Funkcje wymienione w § 73 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.

Tereny zieleni parkowej i izolacyjnej

§ 75.

Plan wyznacza tereny zieleni parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przeznaczone na cele rekreacji, z możliwością lokalizowania na nich obiektów z zakresu sportu i turystyki, a także usług oświaty, zdrowia i gastronomii.

§ 76.

Warunkiem dopuszczenia realizacji obiektów z zakresu sportu i turystyki, usług oświaty, zdrowia i gastronomii, 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 lasów, tereny rolne

§ 77.

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

§ 78.

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

Tereny oczyszczalni ścieków.

§ 79.

Plan wyznacza tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**, przewidziane pod rezerwę terenu dla rozbudowy istniejących oczyszczalni ścieków lub budowę nowych obiektów.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 80.

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

§ 81.

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

§ 82.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lesznowola.

§ 83.

Na obszarze objętym planem traci moc moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzony uchwalą nr 20/94 z dnia 20 października 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23, poz. 813).

§ 84.

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.

§ 85.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Hanna Kosik