Uchwala Nr 573 /XXXIX/2001

Rady Gminy w Lesznowoli

z dnia 28 lutego 2001 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzenne wsi Jablonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznowola

Na podstawie art. 26 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz, U. Nr 15 poz. 139 ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. l i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Łazy, Stefanowo, Kolonia Warszawska, Marysin, Jabłonowo, Garbatka, część wsi Kosów i Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo w gminie Lesznowola, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Zarządu Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział l

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem" dla obszaru wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów i wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, wieś Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznowola, zawartego w następujących granicach:

- dla wsi: Jabłonowo, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo - wzdłuż granic wsi,
- dla wsi Marysin — wzdłuż granic wsi, z wyłączeniem terenu planowanego Cmentarza Komunalnego Południowego,
- dla obszaru we wsi Wólka Kosowska - wzdłuż południowej, wschodniej i północnej granicy wsi, a od zachodu: 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.
- dla obszaru we wsi Kosów — działki nr ew. 1 - 8 (część północna) oraz teren położony na południe od północnej granicy działek nr ew. 10, 11,21 aż do granic wsi oraz działki nr ew. 34 i 35(część południowa).

§ 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.

§ 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,
   - 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, skoncentrowane przede wszystkim wzdłuż Alei Krakowskiej.

§ 8.

Plan ustala podział terenu na trzy strefy, oznaczone symbolami D, E, F, G, H. Strefa oznaczona na rysunku planu symbolem **D** obejmuje obszar wsi Marysin i wschodniej części wsi Wólka Kosowska. Strefa oznaczona symbolem **E** obejmuje obszar północnej części wsi Kosów. Strefa oznaczona symbolem **G** obejmuje obszar wsi Jabłonowo, Stachowo, południową część wsi Kosów oraz zachodnią część wsi Mroków i Wola Mrokowska. Strefa oznaczona symbolem **H** obejmuje obszar wsi Warszawianka, Kolonia Mrokowska oraz wschodnią część wsi Mroków i Wola Mrokowska.

§ 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 c,
   - 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 cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
   - tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS,
   - tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R,
   - tereny usług z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,
   - tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
   - tereny zieleni parkowej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
   - tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysuknu 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 czynną 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 użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych . Ogrodzenia działek w w/w obszarze winny umożliwić migrację drobnych przedstawicie! i

fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.

3. **Za powierzchnię biologicznie czynną na pozostałych obszarach uważa się teren niezabudowany i nieutwardzony, z dopuszczeniem utwardzeń ażurowych na gruncie rodzimym**

§ 12.

Plan nakazuje ochronę obszaru w sąsiedztwie kompleksów leśnych o powierzchni nie mniejszej 5 ha, poprzez wydzielenie terenów niebudowlanych (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 co najmnie 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 osi 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.

§15.

1. Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
2. Właściciel gruntu przylegającego do cieku wodnego zobowiązany jest umożliwić dostęp do wody.

§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, gazociągu wysokiego ciśnienia i drogi krajowej Warszawa – Kraków.

§17.

1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 34 m od osi linii wysokiego napięcia, w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia i w odległości mniejszej niż 100 m od skraju jezdni Alei Krakowskiej, a przy zastosowaniu barier akustycznych w odległości mniejszej niż 40 m od skraju jezdni, 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 25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia i w odległości mniejszej niż ok. 20 m od skraju jezdni Alei Krakowskiej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych, wymienionych w pkt l 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 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.

§ 21.

1. 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:
   - a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przez Urząd Gminy (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu oraz eksploatacją kruszywa).
      1) w granicach stanowisk archeologicznych planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika, archeologicznych badań ratowniczych, 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.
      2) 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.
      3) 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.
      4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub konserwatorskiej strefy archeologicznej.
2. Plan ustala zasięg strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabytkowy dwór wraz z parkiem w Mrokowie, zgodnie z rysunkiem planu i następujące zasady zagospodarowania tej strefy:
   1) nie dopuszcza się zmiany użytkowania terenu ani podziału istniejących działek,
   2) nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych ani rozbudowy czy nadbudowy istniejących obiektów,
   3) dopuszcza się wyłącznie prace konserwatorskie przy dworze oraz rewaloryzację zieleni, po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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 szczególnych.

Zaopatrzenie w wodę

§ 23.

Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o następujące ujęcia:

- istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Walendowie i Woli Krakowiańskiej (gm. Nadarzyn) oraz Mroków i Kolonia Mrokowska - wodociąg „Mroków" w gminie Lesznowola, a także inne projektowane ujęcia.

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: Łazy, Mroków, Wólka Kosowska, Jastrzębiec,
   - wpuszczenie oczyszczonych ścieków do następujących odbiorników: rzeki Raszynka, Utrata i innych odbiorników.

§ 25.

1. Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych lub rzeki Utraty. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.
2. Na działkach o powierzchni co najmniej 4 000 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.3) :
- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000 m2 (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej), z wyjątkami określonymi w §52, ust.4.

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 nowych zamierzeń inwestycyjnych z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Instalacja gazowa

§ 32.

Plan ustala gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia śr. 300 mm Lesznowola - Radom oraz stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia: "Sękocin" w gminie Raszyn, „Stara Iwiczna", „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 możliwość zaopatrzenia terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków:

- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z istniejącego KPZ 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.

§ 36.

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

§ 37.

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

§ 38.

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

Usuwanie odpadów

§ 39.

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.

§ 40.

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

§ 41.

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

§ 42.

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

§ 43.

Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi i

proponowanymi) 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 (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 (dróg) lokalnych powinna wynosić 12 m;
5. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic dojazdowych powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną- minimum 6 m. Dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5m x 12,5 m.

§ 44.

Plan ustala minimalne szerokości jezdni dla ulic lokalnych i dojazdowych na 5,0 m, a dla ulic zbiorczych i głównych na 6,0 m.

§ 45.

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.

§ 46.

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

§ 47.

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

§ 48.

1. Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.
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

§ 49.

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 cmentarzy (symbol **ZC**), tereny zieleni parkowej i izolacyjnej (symbol **ZP**), tereny ogródków działkowych (symbol **ZD**), tereny usług z zielenią towarzyszącą (symbol **UZ**), tereny lasów (symbol **LS**), tereny rolne (symbol **R**), a także oczyszczalni ścieków (symbol **NO**) i tras komunikacyjnych (symbol **K**).

§ 50.

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

§ 51.

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

§ 52.

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 l 000 m2, z tolerancją do 10 %.
4. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.

Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych

§ 55.

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

§ 56.

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 l 800 m2, z tolerancją do 10 %. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej 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.

§ 57.

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

§ 58.

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

1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku - 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.

§ 59.

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 (§ 57,58); 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, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 57,58.)

Tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

§ 60.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, zgodnie z ustawać ochronie i kształtowaniu środowiska i przepisami szczególnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**.

§ 61.

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

§ 62.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku 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 minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 1 000 m2.
3. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
3. Architektura nowej zabudowy musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową jednorodzinną. Zaleca się stosowanie spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci do 45^0.

§ 63.

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 l mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe luli mogące pogorszyć stan środowiska.

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej

§ 64.

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

§ 65.

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

§ 66.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku 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 zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 1 000 m2.
4. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej.

§ 67.

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) o minimalnej szerokości.
1. 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

§ 68.

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**.

§ 69.

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

§ 70.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od 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 minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości l 000 m2.
3. Ustala się zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 71.

1. Na terenach przewidzianych pod usługi plan dopuszcza także lokalizację ponadlokalnych 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 usług komunikacyjnych i obsługi rolnictwa

§ 72.

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

§ 73.

1. Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 72 jest spełnienie następujących wymagań:
   1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
   2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni działki 1000 m2,
   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 własnego szamba bezodpływowego,
   5) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
   6) pozostawienie minimum 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i otoczenie jej zieleń i ą wysoką.
2. Funkcje wymienione w § 72 dotyczą również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z przepisami szczególnym.
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.

§ 74.

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

Tereny usług z zielenią towarzyszącą

§ 75.

Plan wyznacza tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**.

§ 76.

Podstawowym przeznaczeniem terenów usług z zielenią towarzyszącą są usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii.

§ 77.

Na terenach usług z zielenią towarzyszącą plan dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej, o ile wielkość działki wynosi co najmniej 3 000 m2 z tolerancją do 10%.

§ 78.

1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od poziomu terenu

do najwyższego punktu budynku powinna wynosić nie więcej niż 11,0 m.
2. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 3 000 m2

Tereny cmentarny

§ 79.

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

§ 80.

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

Tereny zieleni urządzonej

§ 81.

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, gastronomii i turystyki, a także usług oświaty i zdrowia.

§ 82.

Warunkiem dopuszczenia realizacji obiektów z zakresu sportu i turystyki, usług oświaty, gastronomii 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 11 m.

Tereny ogródków działkowych

§ 83.

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

§ 84.

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**.

§ 85.

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

Tereny oczyszczalni ścieków

§ 86.

1. 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

§ 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 O %.

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 Nr 20/94 z dnia 20 października 1994r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23, poz. 813.

§ 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 GMINY
mgr inż. Tomasz Buchalczyk