UCHWAŁA Nr 444/XXXVIII/2001

RADY GMINY W LESZNOWOLI

z dnia 6 lutego 2001 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Radiostacja Łazy i dawne P.G.R. Łazy w gminie Lesznowola.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 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 obszaru we wsi Łazy - Radiostacja i dawne P.G.R., PAN Jastrzębiec, PAN Kosów, Magdalenka, Radiostacja Kossot - Leszczynka 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 we wsi Łazy - radiostacja i dawne P.G.R. w gminie Lesznowola, zawartego w następujących granicach:

- dla obszaru we wsi fazy - od północy wzdłuż ulicy Łączności, od wschodu wzdłuż ulicy Słojewskiego, od południa wzdłuż ulicy Rolnej, od zachodu wzdłuż rowu melioracyjnego położonego przy zachodniej krawędzi działki nr ew. 2/2,
- dla obszaru Radiostacji fazy - wzdłuż granic terenu radiostacji wraz z ulica Przyszłości,
- dla obszaru dawnego P.G.R. Łazy - od zachodu wzdłuż zachodniego skraju działek o numerach ewidencyjnych 44, dalej na wschód wzdłuż ulicy Przyszłości i na północ wzdłuż granicy terenu Radiostacji do ulicy Rolnej, od północy wzdłuż ulicy Rolnej w kierunku wschodnim aż do ulicy Słojewskiego i ulica Słojewskiego na północ do ulicy Sarenki, wzdłuż ulicy Sarenki na wschód i dalej na jej przedłużeniu skrajem lasu aż do prostopadłej ściany lasu, od wschodu wzdłuż drogi na skraju lasu, sąsiadującej z trasa gazociągu do dróg nr ew. dz. 42 (przedłużenie u). Przyszłości), do Skrzyżowania z droga nr ew. 45 (przedłużenie ul.Słojewskiego), droga nr ew. 45 granicy ze wsią Marysin, dalej wzdłuż tej granicy na zachód do granicy obrębu, wzdłuż granicy administracyjnej ze wsią Marysin.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2.000, stanowiącym integralna część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiąca 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 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 podejmowaniu decyzji przestrzennych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne

§ 7. Podstawowa funkcja terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną oraz drogi ponadlokalne.

§ 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 zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesionych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**,
- tereny niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MI**,
- 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 usług z zielenią towarzysząca 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 rysunku planu symbolem **NO**,
- tereny łączności, oznaczone na rysunku planu symbolem **TŁ**,
- tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,

§ 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

§ 10.1. 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 uważa się teren niezabudowany i nieutwardzony, z dopuszczeniem utwardzeń ażurowych.

§ 11. Plan nakazuje ochronę obszaru w sąsiedztwie kompleksów leśnych poprzez wydzielenie terenów niebudowlanych (objętych zakazem zabudowy), w strefie o szerokości 25 m od linii lasu.

§ 12. 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 najmniej 4 m od skraju rowu.
3. Zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od osi istniejących cieków wodnych.

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

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

§ 15.1. 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 i drogi krajowej Warszawa - Kraków.
2. Plan nakazuje inwestorom likwidację ognisk skalenia gruntów przed rozpoczęciem działalności budowlanej oraz rekultywację terenu, po uprzednim wykonaniu badań gruntowo-wodnych.

§ 16.1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w odległości mniejszej niż 100m od skraju jezdni Alei Krakowskiej i w odległości mniejszej niż 50m od granicy cmentarzy, 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 realizację ujęć wody w odległości mniejszej niż 150m od granicy cmentarzy istniejących i projektowanych.
4. Warunkiem dopuszczenia do realizacji zabudowy w odległości od 50m do 150m od cmentarzy jest wyposażenie ich w gminna sieć wodociągową.

§ 17.1. Plan wyklucza wszelką zabudowę w bezpośrednich strefach istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia i w odległości mniejszej niż 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 1 mogą ulec zmianie.

§ 18.1. 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.

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

3. Uzbrojenie techniczne

§ 20.1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągowa; zakłada się skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczna, 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

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

Kanalizacja sanitarna

§22.1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan zaleca:
- modernizację i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do oczyszczalni we wsi Łazy,
- prowadzenie sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23.1. 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.
2. Na działkach o powierzchni co najmniej 4.000m^2 plan dopuszcza stosowanie przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków.

§ 24. Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem:
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

§ 25. 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 ulicy. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

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

§ 27.1. 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.
2. Dla terenów oznaczonych jako MN, MNe, ZP, TŁ ustala się możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo do gruntu na działkach własnych, a dla terenów oznaczonych jako Ml, MU, UM, U - według zapisów § 25

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

Instalacja gazowa

§ 29.1. 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.
2. Gazociągi musza być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic.
3. Linia parkanów winna przebiegać w odległości 0,5m od gazociągu.

Ciepłownictwo

§ 30. Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazowa. Rozwiązanie to, wykorzystujące istniejąca sieć gazową po przebudowie, zakłada pokrycie w tej drodze

potrzeb grzewczych w 100 %.

§ 31. 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

§ 32.1. 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, ze 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.

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

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

Usuwanie odpadów

§ 35. 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.

§ 36. 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

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

§ 38. 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,

§ 39. 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 ulic głównych powinna wynosić 25 m;
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych ulic zbiorczych powinna wynosić 20 m;
4. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic lokalnych powinna wynosić 12 m;
5. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic dojazdowych powinna wynosić

10m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 6m. Dojazdy bez przelotu musza być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5mx12,5m.

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

§ 41. Plan wprowadza docelowo zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa - Kraków na przyległe do niej nieruchomości, za wyjątkiem terenów całodobowych stacji paliw w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi i zarządem ruchu. W tym celu ustala się konieczność budowy dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej Warszawa – Kraków.

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

§ 43.1. Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
2. Na terenach oznaczonych symbolem U, UZ i UPST dopuszcza się lokalizację spiętrzonych parkingów kubaturowych.

§ 44.1. Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, po opracowaniu programu rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Lesznowola.
2. Plan ustala przebieg ciągów pieszo - jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających 6m, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z legendą.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 45. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN , tereny niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MI, 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 zieleni parkowej i izolacyjnej (symbol ZP), tereny ogródków działkowych (symbol ZD), tereny usług z zielenią towarzyszącą (symbol UZ), a także oczyszczalni ścieków (symbol NO), tereny łączności, oznaczone na rysunku planu symbolem TŁ i tras komunikacyjnych (symbol K).

§ 46. 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

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

§ 48.1. 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 1000m^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.

§ 49. 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 12,0m.;
2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45^{o};
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.

§ 50.1. 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 (§ 48, § 49); 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 (§ 48, § 49).

Tereny niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej

§ 51. Plan wyznacza tereny niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MI**.

§ 52.1. Podstawowym przeznaczeniem terenów niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne.
2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,5 - 1.0.
3. Plan nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej.

§ 53. 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 - 12,0 m;
2) zaleca się stosowania spadzistych dachów, o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 45°,
3) wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego budynku;
4) rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.
5) Ustala się zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 54.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji :
1) usług nieuciążliwych, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie; plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;

2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, oświaty przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w § 52, § 53 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 (§ 52, 53).

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 minimalna powierzchnię działki wielkości 1.800m^2, z tolerancja 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. Ustała 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 pól 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^o;
3) o ile rysunek planu nie ustała 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 ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, związanych z podstawowa obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie (§ 56, 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 towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 56, 57, 58).

Tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

§ 60. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, zgodnie z ustawą o 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 i wielorodzinna 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 12,0m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym de-talem.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 1000m^2.
3. Ustala się zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
4. Architektura nowej zabudowy musi być zgodna charakterem i skalą z zabudową mieszkaniową. Zaleca się stosowanie spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci do 45^o.

§ 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 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

§ 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 kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t.j. Budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym de-talem.
2. Ustala się minimalna 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.

§ 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).
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

§ 68. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele usług lokalizowanych na wydzielonych działkach, oznaczonych w rysunku planu symbolem **U**.

§ 69. Tereny usług są przeznaczone przede wszystkim na cele usług podstawowych, związanych z obsługą lokalnej społeczności, w tym usług socjalnych.

§ 70.1, 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, wyższych niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.

2. Ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wielkości 1000m^2.
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 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 **UPST**.

§ 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 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 lub odbiorników powierzchniowych,
5) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
6) ustala się zachowanie co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

2. Funkcje wymienione w § 72 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 rozporządzeniu w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

Tereny usług z zielenią towarzysząca

§ 74. Plan wyznacza tereny usług z zielenią towarzysząca oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**.

§ 75, Podstawowym przeznaczeniem terenów usług z zielenią towarzysząca są usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki i gastronomii.

§ 76. Na terenach usług z zielenią towarzyszącą plan dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej, o ile wielkość działki wynosi co najmniej 3000m^2 z tolerancja do 10%.

§ 77.1. Ustala się minimalna powierzchnię , działki budowlanej wielkości 3000m^2.
2. Ustala się zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
3. Rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t.j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych

budynków, z charakterystycznym detalem.

Tereny zieleni urządzonej

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

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

Tereny ogródków działkowych

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

Tereny oczyszczalni ścieków

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

Tereny łączności

§ 82. Plan wyznacza tereny łączności, przeznaczone dla potrzeb radiostacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **TŁ**.

§ 83.1. Na terenach łączności wyklucza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń nie związanych z funkcją, wymieniona w § 82.
2. Warunkiem realizacji i użytkowania terenów łączności jest zamknięcie uciążliwości radiostacji w obrębie działki własnej.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 84. 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

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

§ 86. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lesznowola.

§ 87. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Lesznowola nr 20/94 z dnia 20 października 1994r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23, poz. 813.

§ 88. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Tomasz Buchalczyk