UCHWAŁA Nr 779/LXIII/2002
RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia 4 października 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap IV.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca I994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Lesznowola nr 214/XXXIV/97 z dnia 26 czerwca 1997r. oraz uchwały Rady Gminy Lesznowola nr 715/LIII/2002 z dnia 27 marca 2002r. w sprawie ustalenia etapowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy
Lesznowoli na wniosek Zarządu Gminy Lesznowoli uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dotyczącą części wsi Zgorzała i Nowa Wola - etap IV, zwaną dalej „planem", polegająca na zmianie przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu.

§ 2.1. Obszar obowiązywania planu (na wschód od ulicy Postępu i na południe od ulicy Krasickiego) określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2) tereny usługowo - mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M,
3) tereny działalności gospodarczej (usług, produkcji, składowania i urządzeń technicznych), oznaczone na rysunku planu symbolem UPST,
4) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
5) tereny zieleni z towarzyszącymi usługami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,U
6) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
7) liniowe i kubaturowe urządzenia inżynierii miejskiej (n.p. stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne,).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny o których mowa w ust.1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
1). Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   a. granica planu,
   b. linie rozgraniczające tereny o różnym prze- . znaczeniu i sposobie zagospodarowania,
   c. nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d. granice strefy bezpieczeństwa (po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) i granice strefy uciążliwości (po 19m i 34m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV) od urządzeń obsługi inżynieryjnej,

e. przeznaczenie terenów (oznaczonych numerami i literowo),
f. klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic (oznaczone numerami i literowo),
g. oznaczenie przebiegu głównych ciągów pieszo- rowerowych,
h. lokalizacja istniejących i projektowanych liniowych i kubaturowych (terenowych) urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu (elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV i 220kV, gazociąg wysokiego ciśnienia 400mm, stacje transformatorowe 15/0,4kV)
i. nakaz obsadzenia ochronną zielenią wysoką

2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatywny:
a. istniejące obiekty do adaptacji,
b. adaptowane linie istniejących podziałów parcelacyjnych,
c. likwidacja linii podziałów parcelacyjnych, ,
d. wtórne podziały parcelacyjne oraz przebiegi ulic dojazdowych i dojazdów,
e. rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczne - wysokościowych.

§ 6.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do pojedynczych działek i obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach rozdziału 2.VI (ustalenia planu: przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: układu drogowo-ulicznego (2.IV.), zasad obsługi inżynieryjnej (2.V.), ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (2.I.), ochrony wartości kulturowych (2.II), o których mowa w następnych działach rozdziału
2. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg postulowanej komunikacji dojazdowej i dojazdów wewnątrz kwartałów, ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania będą wydane, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich działek i uzgodnionego z Powiatowym Zarządem Dróg w Piasecznie (ul. Elektroniczna 4, 05-500 Piaseczno) oraz ze wszystkimi władającymi z tego obszaru.

§ 7.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola dotyczącą zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dotyczącej części wsi Zgorzała i Nowa - etap IV o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonanymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.
9) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą, o wysokości do 3-ch kondygnacji, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe w wysokim dachu; maksymalna wysokość budynku do

10m.

11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
    a. Usługi dzieli się na:
        a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do' inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
        b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
    b. W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane, jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry.

Rozdział 2

Ustalenia planu

I. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1) Plan ustala podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego wymogom" ochrony i kształtowania wartości przyrodniczych obszaru.
2) Ze względu na ubogą szatę roślinną na terenie objętym planem, ochronie podlega istniejąca zieleń (wysoka), z wyjątkiem drzew owocowych.
3) Nakazuje się ochronę cieków wodnych, jako obiektów przyrodniczo - krajobrazowych, która ma polegać na:
    a. ochronie powierzchni wodnych,
    b. ochronie wód przed zanieczyszczeniem i poprawie ich czystości,
    c. ochronie ich obrzeży: zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu zachowanie naturalnego pokrycia roślinnością (zadrzewień, łąk),
    d. wykluczenie zabudowy kubaturowej w pasie 15m od osi rowu,
    e. zakazuje się grodzenia działek w pasie min. 4m od brzegów rowów melioracyjnych.

§ 9.1. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) Plan wyznacza tereny zieleni publicznej, ogólnie dostępne, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP oraz tereny usług publicznych na działkach z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu ZP.U stanowiące wzmocnienie terenów biologicznie czynnych, będących podstawą tworzenia lokalnych ciągów przyrodniczych.
2) Plan ustala wprowadzenie zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów), oraz ekranów akustycznych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej (KZ). zgodnie z rysunkiem planu.
3) W granicach strefy bezpieczeństwa - po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm, oznaczonej na rysunku planu -zakazuje się lokalizacji zabudowy.
4) W granicach stref uciążliwości - po 19m i 34m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
5) W obrębie terenów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów i urządzeń, które ze względu na swoją działalność i stosowane rozwiązania techniczne mogą wywoływać stałe uciążliwości dla funkcji podstawowych terenu oraz

generować wzmożony ruch komunikacyjny.

6) Na terenach objętych planem podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających do atmosfery możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji.
7) Plan ustala ograniczenie sytuowania budynków w stosunku do ulicy zbiorczej [KZL ze względu na potencjalne oddziaływanie (uciążliwości) tras komunikacyjnych:
   a. w odległości do 20m od krawędzi jezdni projektowanej wyklucza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach od strony ulic zbiorczych,
   b. plan ustala wprowadzenie pasów zieleni (szpaler drzew z towarzyszącą zielenią niską) oraz wprowadzenie ekranowania przeciwakustycznego w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja w/w zabezpieczeń (ekranów, pasów zieleni) musi być poprzedzona wykonaniem specjalistycznych projektów określających sposób ich kształtowania.
8) Plan nakłada obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem.
9) Plan wprowadza nakaz utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce z zabudową mieszkaniową [tereny MN]. Plan wprowadza nakaz utrzymania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce usługowej- mieszkaniowej [tereny U/M] oraz 10% na działkach przewidzianych do prowadzenia działalności gospodarczej [tereny UPST].
10) Plan nie dopuszcza lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływań może być wymagane.
11) Plan ustala wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną (wod-kan).
12) Ścieki deszczowe z terenów usługowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub po wstępnym podczyszczeniu do gruntu.

II.Ochrona dóbr kultury

§ 10.1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty znajdujące się pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. Ustalenia przejściowe

§ 11.1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.
2. Obiekty docelowo do likwidacji na terenach pod urządzenia publiczne do czasu realizacji celów publicznych - mogą być użytkowane bez możliwości ich rozbudowy i kapitalnego remontu.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz małych obiektów usługowych, możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym, pod warunkiem, że minimalna wielkość działek wynosi nie mniej niż 1000m^2. Niniejsze nie dotyczy działek mniejszych niż normatywne, których podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały

IV. Obsługa komunikacyjna

§ 12.1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią ulica zbiorcza [KZ], lokalne [KL] i dojazdowe [KD], wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których przebieg jest obowiązujący, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.
2. Układ ten wspomagają drogi dojazdowe [KD], wyznaczone postulowanymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, które mogą ulec zmianie przy realizacji planu, w zależności od proponowanej przez właścicieli parcelacji terenów. W przypadku zmian w parcelacji w stosunku do rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszej uchwały.
3. Układ komunikacyjny w terenie wspomaga również ciąg pieszy [KPI i ścieżki rowerowe, oznaczone

odpowiednim symbolem na rysunku planu.

§ 13.1. Dla drogi zbiorczej [KZ] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

§ 14.1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:
1) ulica zbiorcza KZ: - szerokość w liniach rozgraniczających 30m (zgodnie z rysunkiem planu), postulowane 2 jezdnie po 7m każda; obowiązek obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej; obowiązek lokalizowania zabezpieczeń przeciwakustycznych: w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.
2) ulice lokalne - KL, szerokość w liniach rozgraniczających min 15m, postulowana szerokość jezdni 6m; obowiązek obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej,
3) ulice dojazdowe - KD, szerokość w liniach rozgraniczających min 10m; postulowana 12m, postulowana szerokość jezdni 6m.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan ustala wydzielanie pasów terenu pod ulice dojazdowe - KD, o szerokości w liniach rozgraniczających min 9m; postulowana 10m. W przypadku zmian w parcelacji i innego prowadzenia dróg niż postulowany na rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszej uchwały

§ 15.1. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:
1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
   a. dla usług, produkcji, składowania - 25 stanowisk na 1000m^2 pow. użytk.,
   b. dla mieszkalnictwa jednorodzinnego-2 stanowiska na lokal mieszkalny,
   c. dla terenów usług publicznych, sportu, zieleni i terenów rekreacyjnych - od 10 do 16 stanowisk na 100 użytkowników.
3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15m.

V. Obsługa inżynieryjna

§ 16.1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę**:
1) Ustala się, że w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu „Lesznowola-Pole".
2) Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 17.1. **W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych**:
1) Ustala się, że w okresie przejściowym odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie układ kanalizacji sanitarnej miasta Piaseczna, a kierunkowo lokalna oczyszczalnia ścieków.
2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków (z wyjątkiem ścieków deszczowych) powstających w obszarze planu do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych.
3) Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
4) W okresie przejściowym, ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych, a kierunkowo odwodnienie powierzchni utwardzonych w sposób kanałowy.
5) Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących wywołujących uciążliwości dla środowiska bądź zmianę stosowanych technologii w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu dziatek, na których są one zlokalizowane.

§ 18.1. **W zakresie uciepłownienia**:
1) Ustala się uciepłownienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
2) Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając

decyzję wyboru użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

§ 19.1. **W zakresie gazyfikacji przewodowej**

1) Ustala się zasadę gazyfikacji obszaru gazem średnioprężnym, w okresie przejściowym z istniejących stacji gazowych I stopnia, a kierunkowo z własnej stacji,
2) Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.
3) Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu. W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
4) Dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania.
5) Odległości podstawowe od obrysów obiektów terenowych dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy przyjmować zgodnie z załącznikiem nr 2 rozp. MPiH z dnia 14 listopada 1995r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. Ustaw nr 139 z 7 grudnia 1995r.). W szczególnych przypadkach PGNiG S.A. w Warszawie zastrzega sobie możliwość zmniejszenia odległości podstawowych, co jest zgodne z w/w rozporządzeniem. Dla istniejącego gazociągu Dn400PN 6,3 Mpa ustala się podstawowe (zmniejszone) odległości od zabudowy:
    a. po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm. Dla budynków mieszkalnych
    b. po 15,0m. W obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia dla wolno stojących budynków gospodarczych i budynków pomocniczych
    c. każda lokalizacja w pasie 35,0m w obie strony od gazociągu musi być uzgodniona z właściwym organem eksploatacyjnym sieci gazociągowe.

§ 20.1. **W zakresie elektroenergetyki**:

Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elekroenergetycznego w gminie Lesznowola. W okresie przejściowym źródła, i kierunki zasilania nie ulegają zmianie, dla kierunku konieczne będzie wykorzystanie mocy projektowanej RPZ „Krasnowola".

Ustala się zachowanie stref ochronnych wolnych od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po34m w obie strony od osi linii napowietrznych WN200kV i po 19m w obie strony od osi linii napowietrznej WN100kV. Istniejące napowietrzne linie SN15kV posiadają strefę ochronną wolną od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po 7m w obie strony licząc od osi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki.

Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn. Kierunkowo wszystkie linie SN będą skablowane, a stacje trafo będą typu miejskiego.

Plan ustala rejony lokalizacji 2 stacji trafo typu miejskiego na obszarze planu.

§ 21.1 **W zakresie telekomunikacji**:

W okresie przejściowym, plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Lesznowola. Źródła i kierunki zasilania ulegną zmianie w okresie kierunkowym przy pełnej urbanizacji obszaru.

2)Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych standardów telekomunikacyjnych.

§ 22.1 **W zakresie usuwania odpadów**:

1) Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2) Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

VI. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania

§ 23.1. **W odniesieniu do obszarów mieszkalnictwa jednorodzinnego**, oznaczonych symbolem **MN** na rysunku planu, ustala się:

1) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze, jako przeznaczenie podstawowe,
2) Usługi bytowe stopnia podstawowego, nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone, .
3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2 jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni ogólnej budynku.
4) Zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych i składowych oraz innych przedsięwzięć - mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowych:

1) Minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000m^2, z tolerancją do 10% z wyjątkiem dziatek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
2) Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z rysunkiem planu):
   a. minimum 10m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ]
   b. minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
3) Zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulic zbiorczych [KZ].
4) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczne- wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych.
5) Obowiązek utrzymania min 70% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych.
6) W granicach strefy bezpieczeństwa - po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm, oznaczonej na rysunku planu - zakazuje się lokalizacji zabudowy.
7) Odległości podstawowe od obrysów obiektów terenowych dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy przyjmować zgodnie z załącznikiem nr 2 rozp. MPiH z dnia.14 listopada 1995 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. Ustaw Nr 139 z 7 grudnia 1995r.). W szczególnych przypadkach PGNiG.S.A. W Warszawie zastrzega sobie możliwość zmniejszenia odległości podstawowych, co jest zgodne z w/w rozporządzeniem. Dla istniejącego gazociągu Dn40QPN 6,3 Mpa .ustala się podstawowe (zmniejszone) odległości od zabudowy:
   a. po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm. Dla budynków mieszkalnych.
   b. po 15,0m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia dla wolno stojących budynków gospodarczych i budynków pomocniczych
   c. każda lokalizacja w pasie po 35,0m w obie strony od gazociągu musi być uzgodniona w PGNiG S.A, - Regionalnym Oddziale Przesyłu Rembelszyzna.
8) W granicach stref uciążliwości - po 19m i 34m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 24.1. **W odniesieniu do terenów usługowo - mieszkaniowych**, oznaczonych symbolem **U/M** na rysunku planu, ustala się:

1) Usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe,
2) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze-jako przeznaczenie podstawowe.
3) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów usługowo - mieszkaniowych:

1) Minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000m^2 z tolerancją do 10%, z wyjątkiem działek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
    a) minimum 10m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ];
    b) minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
3) Zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulic zbiorczych [KZ].
4) Nakazuje się obsadzenie działek o funkcji usługowej izolacyjną zielenią wysoką.
5) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
6) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i maksymalnie 12m - dla zabudowy usługowej; plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych.
7) Obowiązek utrzymania min 50% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych.
8) Odległości podstawowe od obrysów obiektów terenowych dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy przyjmować zgodnie z załącznikiem nr 2 rozp. MPiH z dnia 14 listopada 1995r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. Ustaw Nr 139 z 7 grudnia 1995r.). W szczególnych przypadkach PGNiG S.A. w Warszawie zastrzega sobie możliwość zmniejszenia odległości podstawowych, co jest zgodne z w/w rozporządzeniem. Dla istniejącego gazociągu Dn400PN 6,3 Mpa ustala się podstawowe (zmniejszone) odległości od zabudowy:
    a) po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm. Dla budynków mieszkalnych
    b) po 15,0m. W obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia dla wolno stojących budynków gospodarczych i budynków pomocniczych
    c) każda lokalizacja w pasie po 35,0m w obie strony od gazociągu musi być uzgodniona w PGNiG SA - Regionalnym Oddziale Przesytu Rembelszyzna.
9) W granicach stref uciążliwości - po 19m i 34m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stafym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 25.1. **W odniesieniu do terenów działalności gospodarczej** (usługi, produkcja, składowanie, urządzenia techniczne), oznaczonych symbolem **UPST** na rysunku planu, ustala się:
1) funkcje usługowe, produkcyjne, składowe oraz urządzenia techniczne jako przeznaczenie podstawowe,
2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
3) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych jak usługi ochrony zdrowia i usługi oświaty.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów działalności gospodarczej:
1) Minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000m^2, z tolerancją do 10%, z wyjątkiem działek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem wżycie niniejszej uchwały.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
    a. minimum 10m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ]
    b. minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
3) Zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulic

zbiorczych [KZ].

4) Nakazuje się obsadzenie obszarów UPST 5-metrowym pasem izolacyjnej zieleni wysokiej.
5) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
6) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych, z wyjątkiem obiektów technicznych telekomunikacji, których wysokość może przekroczyć 12,0m. (maszty, wiatraki elektryczne).
7) Obowiązek utrzymania min 10% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych.
8) W granicach stref uciążliwości - po 19m i 34m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
9) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie oraz podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do gruntu.
10) Wskazuje się rezerwę terenu pod kubaturowe urządzenie techniczne - planowaną stację redukcyjno-pomiarową gazu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.1. **W odniesieniu do obszarów zieleni publicznej**, oznaczonych symbolem **ZP** na rysunku planu, ustala się:
1) Zieleń częściowo urządzoną i nie urządzoną jako przeznaczenie podstawowe,
2) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów,
3) Obowiązek urządzenia przejść pieszych (utwardzonych) przy realizacji zagospodarowania terenów przyległych.
4) Obowiązek obsadzeń zielenią, tzn. co najmniej posadzenie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż granic terenów ZP.
5) Obowiązek urządzenia ciągów pieszo-jezdnych i rowerowych.

§ 27. **W odniesieniu do obszarów zieleni z towarzyszącymi usługami publicznymi** oznaczonymi symbolem **ZP,U** na rysunku planu, ustala się:

1) Zieleń częściowo urządzoną i urządzoną jako przeznaczenie podstawowe,
2) Usługi publiczne: sportu, rekreacji, kultury. oświaty, zdrowia, turystyki, itp. jako przeznaczenie podstawowe,
3) Inne drobne (poza wymienionymi w pkt 2) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobny handel) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone
4) Warunkiem wprowadzenia na tereny ZP.U innych usług (zgodnie z pkt 3) jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla funkcji wymienionych w pkt 1 i 2 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu,
5) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
6) Plan ustala następujący sposób zagospodarowania w ust. 1 tego paragrafu terenów zieleni z usługami
7) Nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
   a) minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD]
8) Warunkiem lokalizacji usług jest:
   a) zabezpieczenie miejsc postojowych na własnej działce
   b) zagospodarowania terenów zieleni (uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nasadzeń)
9) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
10) Obowiązek utrzymania min 70% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych
11) Odległości podstawowe od obrysów obiektów terenowych dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy przyjmować zgodnie z załącznikiem nr 2 rozp. MPiH z dnia 14 listopada 1995r.

w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. Ustaw Nr 139 z 7 grudnia 1995r.). W szczególnych przypadkach PGNiG S.A. w Warszawie zastrzega sobie możliwość zmniejszenia odległości podstawowych, co jest zgodne z w/w rozporządzeniem. Dla istniejącego gazociągu Dn400PN 6,3 Mpa ustala się podstawowe (zmniejszone) odległości od zabudowy:

a) po 17,5m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 400mm. Dla budynków mieszkalnych
b) po 15,0m. W obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia dla wolno stojących budynków gospodarczych i budynków pomocniczych
c) każda lokalizacja w pasie po 35,0m w obie strony od gazociągu musi być uzgodniona w PGNiG S.A.

12) W granicach stref uciążliwości - po 19m i 34m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 110kV i 220kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.
13) Na terenach zieleni z towarzyszącymi usługami publicznymi należy zabezpieczyć pas pod fragmenty ciągów pieszo - rowerowych łączący w/w tereny i towarzyszące ciągom tereny zieleni ZP

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 28.1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.
2.Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 0%

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 30. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Hanna Kosik