UCHWAŁA Nr 787/LXIII/2002

RADY GMINY W LESZNOWOLI

z dnia 4 października 2002 r.

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

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1934!-. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zm.), w związku z art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i innych aktów prawnych (Dz.U. Nr 62 poz. 718 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr 45/VIII/99 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 2 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Zarządu Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem" dla obszaru części wsi Władysławów i Wilcza Góra w gminie Lesznowola, zawartego w następujących granicach:

- etap X zgodnie z uchwałą nr 591/XLII/2001r. Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 kwietnia 2001 r. i uchwałą nr 695/LII/02 z dnia 21 lutego 2002r., tj. obszar w granicach administracyjnych wsi Władysławów i Wilcza Góra, położony na północ i na zachód od ul. Wojska Polskiego oraz na północ od ul. Cichej.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1 : 2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały, (załącznika nr 2 nie publikuje się)

§ 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 istniejących linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, 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. Podstawowa funkcją terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną oraz usługi ponadlokalne.

§ 8. Plan ustala, że teren objęty planem jest strefą, oznaczona literą S.

§ 9.1. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie oraz warunki ich dopuszczenia.
2. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następuj grę cele:
- tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN e**,
- tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**,
- tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
- tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD** .

§ 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. Za powierzchnię biologicznie czynną rozumie się część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo wgłąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Ogrodzenia działek w w/w obszarze winny umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny.

§ 12. Plan nakazuje ochronę lasów o powierzchni większej niż 5ha poprzez wydzielenie terenów niebudowlanych (objętych zakazem zabudowy) w strefie o szerokości 25m od linii lasu.

§ 13. Plan nakazuje ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:
1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie.
2. Nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości min. 4m 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 20m od skraju istniejących cieków wodnych do czasu wybudowania kanalizacji gminnej.

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

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

§ 16. Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane, za wyjątkiem istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

§ 17.1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 33m od skraju linii wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Po wykonaniu specjalistycznych badań skutków oddziaływania inwestycji liniowych wymienionych w pkt 1, wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą ulec zmianie.

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

§ 19.1. Zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan nakazuje zalesienie minimum 20% powierzchni działek na obszarach oznaczonych symbolem MNe.
3. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

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

1) 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 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.
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 30cm poniżej istniejącego poziomu terenu.
4) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer konserwatorskiej strefy archeologicznej.

3. Uzbrojenie techniczne

§21.1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową, skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.
2. Na całym terenie opracowania, w miejscach które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy i rozbudowy sieci oraz po negocjacjach z właścicielami gruntów, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynieryjnych:
stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w wodę

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

- połączone pierścieniowo istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania we wsi Lesznowola, Lesznowola Pole i Stara Iwiczna, a także inne projektowane ujęcia.

Kanalizacja sanitarna

§23.1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje:

- odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do projektowanych lub istniejących oczyszczalni (Łazy, Piaseczno).

§ 24. Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

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

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

Odprowadzanie wód opadowych

§ 26. Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo, do czasu zrealizowania tej inwestycji, zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody

deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

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

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

Instalacja gazowa

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

Ciepłownictwo

§ 30. 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%.

§ 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 15kV z istniejącego RPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
- zmodernizowaniu istniejących słupowych stacji transformatorowych i realizacji nowych stacji 15/0,4kV,

2. Ustala się, że 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.

§ 33. Plan utrzymuje przebieg istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

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

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

Usuwanie odpadów

§ 36. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, odpady organiczne, inne). Realizacji tego rozwiązania będzie sprzyjać wprowadzenie gminnego podatku za usuwanie odpadów, przewidującego odpowiednie zniżki za stosowanie systemu usuwania odpadów przewidzianego w planie.

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

4. Komunikacja

§ 38. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu zgodnie z legendą.

§ 39. 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.

§ 40. Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:
1. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) głównych, oznaczonych symbolem KD_{P-G}, powinna wynosić 25m;

2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic lokalnych oznaczonych symbolem KD_{G-L} powinna wynosić 12m;

3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) dojazdowych, oznaczonych symbolem KD_{G-D} powinna wynosić 10m, a dla dojazdów do najwyżej 6 posesji minimum 6m. Dojazdy bez przelotu musza być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5m x 12,5m.

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

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

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 45. 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 lasów (symbol LS), tereny rolne (symbol R) i tereny ogródków działkowych (symbol ZD).

§ 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 geodezyjny został dokonany 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 1,5m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 12,0m.
2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45°.
3) ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 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 są nieuciążliwe, zgodnie z ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, a także nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach, garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych

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

§ 52.1. 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 wielkość; 1800m^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 w życie niniejszego planu.
4. Ustala się zachowanie co najmniej 75% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 53. Plan nakazuje zalesianie lub zadrzewienie minimum 20% powierzchni działek budowlanych.

§ 54. 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 1,5m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 10,0rn,
2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kacie nachylenia połaci do 45°,
3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 55.1. 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 (§ 52-54); plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych,
2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie, oraz pod warunkiem, że usługi te nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

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

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

§ 58.1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż dwie i pól kondygnacje oraz 12,0m.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000m^2 z tolerancją do 10%.
3. Architektura nowej zabudowy musi być zgodna charakterem i skalą z zabudowa jednorodzinną. Zaleca się stosowanie spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci do 45°.

§ 59.1. 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

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

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

§ 62.1. Nieprzekraczalna wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 12,0m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, tj. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.
2. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, a minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000m^2 z tolerancją do 10% .
3. Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej.

§ 63.1. 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 lasów, tereny rolne, tereny ogródków działkowych

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

§ 65. Na terenach użytkowania rolniczego, oznaczonego symbolem R, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.
Plan wyznacza tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD, z możliwością budowy obiektów kubaturowych, nie wymagających wydania pozwolenia na budowę.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 66. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, które w trybie jego sporządzenia uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lesznowola.

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

§ 70. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Hanna Kosik