

WYPIS I WYRYS
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zm. z dn. 10 maja 2003 r.), po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Dróg Powiatowych w Pleszchni z dnia 03.04.2008 r. w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Urząd Gminy Lesznowola informuje, że nieruchomości położone we wsi Wilcza Góra oznaczone numerami ewidencyjnymi 135/2, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140, 174, 175, 176, 177, 178 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznowola (Uchwała nr 649/XLVII/2001 z dn. 21.09.2001r., Dz.Urz. nr 215 poz. 3730 z dn. 11.10.2001r.) położone są na terenie o przeznaczeniu podstawowym:

- działki o nr ew. 135/2, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140 (oznaczone kolorem żółtym);
- symbol planu - § 19 UPST – "tereny wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym komunikacyjnych i obsługi rolnictwa";
- działki o nr ew. 174, 175, 176, 177, 178 (oznaczone kolorem zielonym)- symbol planu – 39 KD G-D – "droga dojazdowa".
- w części okreskowanej kolorem czerwonym działki o nr ew. 135/2, 136/2, 137, 138, 139, 140 położone są w liniach rozgraniczających drogi głównej o symbolu w planie 3 KD P-G (ul. Żwirowa).
- w części działki o nr ew. 135/2, 136/1, 136/2 położone są w strefie uciążliwości od linii elektroenergetycznej 220 kV.
- dla działek o nr ew. 135/1, 135/2, 136/2, 137 w częściach okreskowanych kolorem zielonym plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów o różnym przeznaczeniu.

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

§ 70.

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

§ 71.

1. Warunkiem dopuszczenia jest do realizacji funkcji wymienionych w § 70 jest spełnienie następujących wymagań:
 - 1) zamknięcie strefy ich uciążliwości do działki własnej,
 - 2) realizacja nowej zabudowy na działce o minimalnej powierzchni 1000 m²,
 - 3) maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
 - 4) dopuszcza się zwiększenie, wysokości powyżej 14 m dla urządzeń i budowli służących telekomunikacji,
 - 5) neutralizacja na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczanie wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacyjnej lub odbiorników powierzchniowych,
 - 6) realizacja odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej,
 - 7) pozostawienie minimum 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i otoczenie jej zielenią wysoką.
2. Funkcje wymienione w § 70 dotyczą również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Wyżej wymienione inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji pod warunkiem, że nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

§ 72.

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

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.
3. Za powierzchnię biologicznie czynną na pozostałych obszarach uważa się teren niezabudowany i nieutwardzony, z dopuszczeniem utwardzeń azurowych.

§ 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 33 m 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 8,5 m 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. 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.
3. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

Komunikacja

§ 39.

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

§ 40.

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.

§ 41.

- Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:
2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) głównych powinna wynosić 25 m
 5. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) głównych powinna wynosić 10 m.

§ 42.

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

§ 44.

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

§ 45.

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

Uzbrojenie techniczne

§ 21.

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

Zaopatrzenie w wodę

§ 22.

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

Kanalizacja sanitarna

§ 23.

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

§ 24.

Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego. § 25.

Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, za wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa cieków wodnych (§ 13, ust. 3):- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000m² (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-jezdných o nawierzchniach przepuszczalnych.

§ 28.

Dla terenów drobnej wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolniczego i usług, a także związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się konieczność odwodnienia terenu z lokalnym podczyszczeniem na terenie działki własnej. § 29.

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

Instalacja gazowa

§ 30.

Plan ustala gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 300 mm Lesznówola - Radom oraz stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia: "Sękocin" w gminie Raszyn, "Stara Iwiczna", "Wola Mrokowska" i "Lesznówola" w gminie Lesznówola.

Ciepłownictwo

§ 31.

Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową. Rozwiązanie to, wykorzystujące istniejącą sieć gazową po przebudowie, zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100 %.

§ 32.

Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania zakładające wykorzystanie paliw stałych.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna,

§ 33.

1. Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię po spełnieniu następujących warunków:
 - wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z istniejącego RPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
 - zmodernizowaniu istniejących słupowych stacji transformatorowych i realizacji nowych stacji 15/0,4 kV,
2. Ustala się, że linie średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych kablem podziemnym.
3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych.
4. Plan dopuszcza inne rozwiązania zasilania dla obiektów projektowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST.

§ 34.

Plan utrzymuje przebieg istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV.

§ 35.

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

§ 36.

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

§ 37.

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

§ 38.

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

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 80.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrosnie 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%.

Data ważności wypisu: 31.07.2009r.

Załączniki:

- rysunek w skali 1:2000

Pełny tekst planu do wglądu w Urzędzie Gminy Lesznowola

Otrzymują:

1. Zarząd Dróg Powiatowych w Piasecznie
ul. Elektryczna 4
05-500 Piaseczno
2. RUP-a/a

Z up. WÓJTA

up. ur. arch. Małgorzata Piest-Mikolajczak
kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego