

**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 **Gminy Lesznowola, Referatu Przygotowania i Realizacji Inwestycji** z dnia **2009-05-18** w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd Gminy Lesznowola informuje, że nieruchomości położone we wsi **Marysin** oznaczone numerami ewidencyjnymi **1/16, 1/1, 1/3, 1/4, 1/15, 15, 14** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 573/XXXIX/2001 z dn. 28.02.2001r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonowo, południowa część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin, z wyłączeniem terenu cmentarza w gminie Lesznowola /Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 104 z dnia 24.05.2001r poz.1238/ oraz Uchwałą nr 62/VI/07 z dnia 30.03.2007r. /Dz. Urz. Woj. Maz. nr 108 z dnia 11.06.2007r. poz. 2720/ położone są na terenie o **przeznaczeniu podstawowym**:

- działka o nr ew. **1/16** (kolor żółty):
  - symbol planu **D 26 MNe- tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych**,
- działka o nr ew. **1/1** (kolor pomarańczowy):
  - położona jest w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej o symbolu w planie **54 KD G-Z** ,
- działka o nr ew. **1/3** (kolor różowy):
  - położona jest w liniach rozgraniczających projektowanej drogi zbiorczej o symbolu w planie **47 KD G-Z**,
  - w części położona jest w strefie ochronnej od rowu melioracyjnego,
- działka o nr ew. **1/4** (kolor fioletowy):
  - położona jest w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej o symbolu w planie **54 KD G-Z** ,
- działka o nr ew. **1/15** (kolor zielony):
  - położona jest w liniach rozgraniczających drogi lokalnej o symbolu w planie **46 KD G-L (ul. Ludowa)**,
- działka o nr ew. **14** (kolor oliwkowy):
  - położona jest w liniach rozgraniczających drogi lokalnej o symbolu w planie **46 KD G-L (ul. Ludowa)**,
- działka o nr ew. **15** (kolor niebieski):
  - położona jest w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej o symbolu w planie **54 KD G-Z** .

**Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesianych**

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

**§ 56.1.** Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, w tym zabudowa o charakterze letniskowym .

2. Plan ustala intensywność zabudowy netto na poziomie około 0,2.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1 800 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10 %. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.

4. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

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

**§ 58.** W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku - 10,0 m.;

- 2) zaleca się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - 3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- § 59.1.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
- 1) usług nieuciążliwych, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie (§ 57,58); plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
  - 2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie, oraz pod warunkiem, że usługi te nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
  - 3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
  - 4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 57,58.)

### Komunikacja

- § 41.** Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone na rysunku planu jako obszary K.
- § 42.** Dla układu drogowo - ulicznego ustala się:
- przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu.
  - proponowane przebiegi dróg dojazdowych
- § 43.** Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi i proponowanymi) plan ustala:
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) zbiorczych powinna wynosić 20 m;
  4. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) lokalnych powinna wynosić 12 m;
  5. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic dojazdowych powinna wynosić 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - minimum 6 m. Dojazdy bez przełotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5m x 12,5 m.
- § 44.** Plan ustala minimalne szerokości jezdni dla ulic lokalnych i dojazdowych na 5,0 m, a dla ulic zbiorczych i głównych na 6,0 m.
- § 45.** Plan wprowadza docelowo zakaz bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej Warszawa -Kraków na przyległe do niej nieruchomości. W tym celu ustala się konieczność budowy dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej Warszawa - Kraków.
- § 46.** Plan zaleca wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego.
- § 47.** Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych .w granicach poszczególnych lokalizacji własnych.
- § 48.1.** Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.

### Ochrona środowiska

- § 11. 1.** Plan ustala wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto plan ustala zakazy i nakazy związane z ochroną innych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dóbr kultury oraz ochrony przed uciążliwościami.
2. Plan ustala, że za powierzchnię biologicznie czynną w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu – rozumie się część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, gryswych i ażurowych . Ogrodzenia działek w w/w obszarze winny umożliwić migrację drobnych przedstawicieli i fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.

3. Za powierzchnię biologicznie czynną na pozostałych obszarach uważa się teren niezabudowany i nieutwardzony, z dopuszczeniem utwardzeń ażurowych na gruncie rodzimym.
- § 12. Plan nakazuje ochronę obszaru w sąsiedztwie kompleksów leśnych o powierzchni nie mniejszej 5 ha, poprzez wydzielenie terenów niebudowlanych (objętych zakazem zabudowy) w strefie o szerokości 25 m od linii lasu.
- § 13. Plan nakazuje ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:
1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 - 20 m od osi rowów i zakaz budowy w tej strefie.
  2. Nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości co najmniej 4 m od skraju rowu, a na terenie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, co najmniej 6m.
  3. Zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od osi istniejących cieków wodnych i rzek do czasu wybudowania kanalizacji gminnej.
- § 14. Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji.
- § 15.1. Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
2. Właściciel gruntu przylegającego do cieku wodnego zobowiązany jest umożliwić dostęp do wody.
- § 16. Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane, za wyjątkiem istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego ciśnienia i drogi krajowej Warszawa - Kraków.
- § 20.1. Za wyjątkiem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem UPST, zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan nakazuje zalesienie minimum 20% powierzchni działek na obszarach oznaczonych symbolem MNe.
3. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

#### **Uzbrojenie techniczne**

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

#### **Zaopatrzenie w wodę**

- § 23. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, w oparciu o następujące ujęcia: istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania w Walendowie i Woli Krakowińskiej (gm. Nadarzyn) oraz Mroków i Kolonia Mrokowska - wodociąg „Mroków” w gminie Lesznowola, a także inne projektowane ujęcia.

#### **Kanalizacja sanitarna**

- § 24.1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan zaleca:
- odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejących i projektowanych oczyszczalni we wsiach: Łazy, Mroków, Wólka Kosowska, Jastrzębiec,
  - wpuszczenie oczyszczonych ścieków do następujących odbiorników: rzeki Raszynka, Utrata i innych odbiorników.
- § 25.1. Plan dopuszcza możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych oczyszczalniach biologicznych dla zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych lub rzeki Utraty. W każdym przypadku takie odstępstwo musi być uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.
2. Na działkach o powierzchni co najmniej 4 000 m<sup>2</sup> plan dopuszcza stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych.
- § 26. Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, za wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa cieków wodnych (§13, ust.3) : lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej), z wyjątkami

określonymi w §52, ust.4.

#### Odprowadzanie wód opadowych

- § 27. Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo, do czasu zrealizowania tej inwestycji, zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych i warunki tego odprowadzenia.
- § 28. Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných o nawierzchniach przepuszczalnych.
- § 29. Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.
- § 31. Plan wprowadza nakaz uzgadniania wszelkich nowych zamierzeń inwestycyjnych z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

#### Instalacja gazowa

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

#### Ciepłownictwo

- § 33. Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową. Rozwiązanie to, wykorzystujące istniejącą sieć gazową po przebudowie, zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100 %.
- § 34. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania zakładające wykorzystanie paliw stałych.

#### Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

- § 35.1. Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków:
- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z istniejącego KPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilania przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
  - zmodernizowaniu istniejących słupowych stacji transformatorowych i realizacji nowych stacji 15/0,4 kV,
2. Ustala się, że linie średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych kablem podziemnym.
- § 36.1. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z podziemnych sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych.
- § 37. Plan ustala oświetlenie uliczne z sieci kablowej podziemnej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji trafo.
- § 38. Plan zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej, obsługiwanej przez centralę automatyczną Piaseczno, sieć Netia lub inne sieci telekomunikacyjne.

#### Usuwanie odpadów

- § 39. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach czterech typów oznaczonych 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 zniżki za stosowanie systemu usuwania odpadów przewidzianego w planie.
- § 40. Plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska odpadów lub inne legalne zakłady utylizacji.

#### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

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

Data ważności wypisu: 2010-05-27

Załączniki:

- wyrys w skali 1:5000

Pełny tekst planu do wglądu w Urzędzie Gminy Lesznówola

mgr inż. arch. Małgorzata Piech-Mikolajczak  
Kierownik Urzędu Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego

Otrzymuje:

**1. Gmina Lesznowola**

**Referat Przygotowania i Realizacji Inwestycji**

Ul. Gminnej Rady Narodowej 60

05-506 Lesznowola

**2. RUP - a/a**