

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Rady Gminy Lesznówola  
Nr 30/IV/2011  
z dnia 15 marca 2011 r.

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA**



## **CZEŚĆ II – KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA**

Lesznówola, marzec 2011

## SPIS TREŚCI

<b>I. POLITYKA PRZESTRZENNA.....</b>	<b>5</b>
1. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	5
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	5
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY LESZNOWOLA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	6
<b>3.1. CHARAKTER PRZESTRZENI.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. PREDYSPOZYCJE ORAZ BARIERY ROZWOJU .....</b>	<b>7</b>
4. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA .....	7
<b>4.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....</b>	<b>7</b>
4.1.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW MIEJSCOWOŚCI LESZNOWOLA ...	7
4.1.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SOŁECTW .....	8
<b>4.2. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>4.3. USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE ORAZ WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW W JEDNOSTKACH PLANISTYCZNYCH (JEDNOSTKACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY) .....</b>	<b>11</b>
4.3.1. SOŁECTWO LESZNOWOLA (obręb: Lesznowola, PGR Lesznowola, Kolonia Lesznowola).....	11
4.3.2. SOŁECTWA: MYSIADŁO, NOWA IWICZNA (obręb: Mysiadło, KPGO Mysiadło, Nowa Iwiczna).....	13
4.3.3. SOŁECTWA: ZGORZAŁA, ZAMIENIE (obręb: Zgorzała, Zakłady Zamienie) .....	15
4.3.4. SOŁECTWO NOWA WOLA (obręb: Nowa Wola).....	17
4.3.5. SOŁECTWA: PODOLSZYN, JANCZEWICE (obręb: Podolszyn, Janczewice).....	18
4.3.6. SOŁECTWO STARA IWICZNA (obręb: Stara Iwiczna) .....	19
4.3.7. SOŁECTWO JAZGARZEWSZCZYŻNA (obręb: Jazgarzewszczyzna, Łoziska) .....	20
4.3.8. SOŁECTWA: WILCZA GÓRA, WŁADYSŁAWÓW (obręb: Wilcza Góra, Władysławów) .....	22
4.3.9. SOŁECTWO MAGDALENKA (obręb: Magdalenka) .....	23
4.3.10. SOŁECTWO ŁAZY (obręb: Łazy).....	24
4.3.11. SOŁECTWO ŁAZY II (obręb: Łazy PGR) .....	26
4.3.12. SOŁECTWA: WÓLKA KOSOWSKA, MROKÓW (obręb: Wólka Kosowska, PAN Kosów, Kosów, Stachowo).....	27
4.3.13. SOŁECTWA: MARYSIN, STAFANOWO, JABŁONOWO (obręb: Marysin, Stefanowo, Jabłonowo, Kolonia Warszawska) .....	29
4.3.14. SOŁECTWA: WOLA MROKOWSKA, MROKÓW (obręb: Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska) .....	31
4.3.15. SOŁECTWO MROKÓW (obręb: Mroków) .....	33
4.3.16. SOŁECTWO GARBATKA (obręb: Garbatka, PAN Jastrzębiec) .....	35
<b>4.4. POZOSTAŁE TERENY NA OBSZARZE GMINY LESZNOWOLA .....</b>	<b>37</b>
4.4.1. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	37
4.4.2. TERENY KOMUNIKACJI I DROGI PUBLICZNE: .....	37
<b>4.5. TERENY ZAMKNIĘTE .....</b>	<b>37</b>
<b>4.6. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>37</b>
<b>4.7. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....</b>	<b>38</b>
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	39
<b>5.1. SYSTEM OBSZARÓW OTWARTYCH (SYSTEM PRZYRODNICZY).....</b>	<b>39</b>
<b>5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY .....</b>	<b>40</b>
<b>5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....</b>	<b>40</b>
<b>5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....</b>	<b>40</b>
<b>5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI.....</b>	<b>40</b>
<b>5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ .....</b>	<b>41</b>
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	41
<b>6.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....</b>	<b>41</b>

6.2.	<b>OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EWIDENCJĄ ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM 41</b>	
6.2.1.	OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	42
6.2.2.	ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE .....	42
6.3.	<b>OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....</b>	<b>42</b>
7.	<b>KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI - POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU.....</b>	<b>42</b>
7.1.	<b>CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU.....</b>	<b>42</b>
7.1.1.	CELAMI SZCZEGÓŁOWYMI SĄ: .....	43
7.1.2.	REKOMENDOWANY PODZIAŁ ZADAŃ PRZEWOZOWYCH POMIĘDZY KOMUNIKACJĘ INDYWIDUALNĄ I ZBIOROWĄ.....	43
7.2.	<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO GMINY.....</b>	<b>43</b>
7.3.	<b>POLITYKA PARKINGOWA.....</b>	<b>46</b>
7.4.	<b>ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ.....</b>	<b>47</b>
7.5.	<b>OBŚLUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW.....</b>	<b>47</b>
7.6.	<b>RUCH PIESZY.....</b>	<b>47</b>
7.7.	<b>RUCH ROWEROWY.....</b>	<b>47</b>
7.8.	<b>KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>48</b>
7.9.	<b>INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.....</b>	<b>48</b>
7.10.	<b>INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.....</b>	<b>49</b>
7.11.	<b>KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.....</b>	<b>49</b>
8.	<b>KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>	<b>49</b>
8.1.	<b>GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA.....</b>	<b>50</b>
8.1.1.	WODOCIĄGI:.....	50
8.1.2.	KANALIZACJA:.....	50
8.2.	<b>GOSPODARKA ODPADAMI.....</b>	<b>51</b>
8.3.	<b>ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ, GAZ I CIEPŁO.....</b>	<b>51</b>
8.3.1.	ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.....	51
8.3.2.	ZAOPATRZENIE W GAZ.....	51
8.3.3.	ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.....	51
8.4.	<b>TELEKOMUNIKACJA.....</b>	<b>52</b>
9.	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>	<b>52</b>
10.	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE.....</b>	<b>53</b>
10.1.	<b>OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA M.P.Z.P. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....</b>	<b>53</b>
10.2.	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>53</b>
11.	<b>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ LASY OCHRONNE NA TERENIE GMINY LESZNOWOLA.....</b>	<b>53</b>
12.	<b>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....</b>	<b>54</b>
13.	<b>OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....</b>	<b>54</b>
14.	<b>OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>54</b>
15.	<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.....</b>	<b>54</b>
16.	<b>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>54</b>
II.	<b>UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....</b>	<b>55</b>
1.	<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ.....</b>	<b>55</b>
2.	<b>SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....</b>	<b>59</b>
2.1.	<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....</b>	<b>59</b>

<b>2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</b> .....	<b>59</b>
<b>2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b> .....	<b>60</b>
<b>2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> .....	<b>60</b>
<b>2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> .....	<b>60</b>
<b>2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b> .....	<b>61</b>
<b>2.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.</b> .....	<b>61</b>
<b>2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ</b> .....	<b>61</b>
<b>2.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE</b> .....	<b>61</b>
<b>2.10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b> .....	<b>61</b>
<b>2.11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</b> .....	<b>62</b>
<b>2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY</b> .....	<b>62</b>
<b>2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)</b> .....	<b>62</b>
<b>2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI</b> .....	<b>62</b>
<b>2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH</b> .....	<b>62</b>

## I. POLITYKA PRZESTRZENNA

### 1. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy Lesznówola są:**

- 1) Ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowej części aglomeracji warszawskiej,
- 2) Zapewnienie zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
  - podniesienie standardów technicznych i bytowych mieszkańców gminy i jej inwestorów zewnętrznych,
  - ochronę przyrody, krajobrazu i zachowanie dziedzictwa kulturowego.
- 3) Zapewnienie sprawności funkcjonowania systemu komunikacyjnego przy rosnącym poziomie motoryzacji
- 4) Stworzenie podstaw obsługi turystyki i wypoczynku w gminie.

**Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:**

- 1) Stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 2) Utworzenie wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w Lesznówoli.
- 3) Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska.
- 4) Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem zwłaszcza w obszarach planowanych: obwodnicy Lesznówoli oraz Trasy S-7.
- 5) Rozwój zagospodarowania zgodnie z funkcjami terenów, określonymi w planach miejscowych.
- 6) Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku gminy.
- 7) Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach gminnych poprzez:
  - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej
  - sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną
- 8) Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów.
- 9) Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
  - respektowanie historycznych układów urbanistycznych
  - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.
- 10) Wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
- 11) Stworzenie warunków dla rozwoju wypoczynku i turystyki lokalnego i podstołecznego.
- 12) Poszerzenie oferty wypoczynkowej.

### 2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Głównym założeniem polityki przestrzennej wprowadzanej niniejszym studium jest właściwe wykorzystanie przestrzeni gminy. Rozwój równoważący sfery: środowiskową, społeczną i gospodarczą powinien odbywać się bez degradacji środowiska.

Naczelnym celem polityki przestrzennej wyrażonej w studium gminy jest kształtowanie struktury przestrzennej sprzyjającej zrównoważonemu wykorzystywaniu cech, zasobów i walorów przestrzeni z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia oraz trwałym zachowaniem wartości środowiska.

Aby zapewnić mieszkańcom gminy realizację zamierzeń inwestycyjnych, chroniąc jednocześnie walory przyrodnicze i kulturowe gminy wprowadza się:

- 1) zasady harmonijnego rozwoju tkanki osadniczej, jej powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania;
- 2) zasady kształtowania i poprawy ładu przestrzennego (harmonizacja struktur przestrzennych i ich powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania);
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych wraz z uwzględnieniem powiązania ich z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego;
- 4) zasady rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu powiązań ponadlokalnych, a służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności obszaru gminy;
- 5) zasady realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców gminy;

### 3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY LESZNOWOLA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 3.1. CHARAKTER PRZESTRZENI

Gmina Lesznówola jest gminą wiejską. Zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym tj.: oświaty (przedszkola oraz kształcenie na poziomie podstawowym i gimnazjalnym), zdrowia, kultury, sportu, administracji oraz usług niepublicznych, głównie handlu i usług nieuciążliwych odbywa się przede wszystkim w rejonach lokalnych ośrodków usługowych obejmujących swoim zasięgiem podlegające urbanizacji tereny sołectw: Mysiadło, Nowa Iwiczna, Lesznówola, Łazy, Mroków.

Obszary sołectkie gminy Lesznówola charakteryzuje duża różnorodność struktury przestrzennej.

W ostatnich latach obserwuje się prężny rozwój funkcji usługowych w regionie, czemu sprzyjają dobre uzbrojenie i przygotowanie terenów. W gminie wyraźnie wyróżniają się obszary koncentracji usług w Wólce Kosowskiej, Starej Iwicznej i Jabłonowie.

Wzdłuż głównych ulic rozwija się funkcja usługowo-produkcyjna:

- wzdłuż Trasy Krakowskiej (Wola Mrokowska, Jabłonowo, Marysin, Wólka Kosowska, zachodnia część Łaz),
- wzdłuż ulicy Puławskiej (Mysiadło),
- wzdłuż projektowanej trasy S-7 (Zgorzała, Zamienie, Nowa Wola, Wilcza Góra, Władysławów),
- wzdłuż ulicy Słonecznej (Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna).

Sieć usług niższego szczebla towarzyszy bezpośrednio zabudowie mieszkaniowej.

Ponadto na terenie gminy występują obszary o wysokich walorach krajobrazowych, na które składają się tereny lasów, będące częścią Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zróżnicowana roślinność i sieć wód powierzchniowych. Obszary te umożliwiają powiązanie terenu gminy Lesznówola z obszarem Natura 2000 oraz dalej z krajowym ciągiem ekologicznym (tj. Wisła) i stanowią powiązanie o znaczeniu regionalnym.

Na strukturę przestrzenną gminy składają się:

- 1) tereny w obrębie miejscowości gminnej Lesznówola, gdzie rozwija się zabudowa jednorodzinna z domieszką usług publicznych oraz komercyjnych o znaczeniu lokalnym wraz z pozostałościami zabudowy zagrodowej;
- 2) silnie zurbanizowane tereny w obrębie miejscowościach: Mysiadło i Nowa Iwiczna, gdzie silnie rozwinęła się intensywna zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna z domieszką zabudowy usługowej oraz terenami aktywności gospodarczej;
- 3) zurbanizowane tereny w obrębie lokalnych ośrodków usługowych w miejscowościach: Magdalenka, gdzie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz Mroków, Łazy, gdzie przeważa dość intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z domieszką usług oraz pozostałościami zabudowy zagrodowej;
- 4) pas urbanizujących się terenów usługowych wzdłuż drogi krajowej nr 7 w sołectwach: Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska, Mroków, Jabłonowo, Stefanowo, Kolonia Warszawska, Wólka Kosowska, Marysin, Łazy, gdzie silnie rozwija się zabudowa usługowa oraz tereny aktywności gospodarczej;
- 5) pas urbanizujących się terenów usługowo-mieszkaniowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 721 (ul. Słoneczna) w sołectwach: Lesznówola, Kolonia Lesznówola, Stara Iwiczna, gdzie rozwija się zabudowa usługowa oraz tereny aktywności gospodarczej, z domieszką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) urbanizujące się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w sołectwach: Jazgarzewszczyzna, Łoziska, Władysławów, Wilcza Góra, Warszawianka, Stefanowo;
- 7) rozproszone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą układów typu ulicowego, składające się z zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych proporcjach w zależności od wsi (Garbatka; Jastrzębiec, Kosów, Janczewice, Podolszyn, Zgorzała);
- 8) tereny przemysłowe, usługowe wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 79;
- 9) tereny otwarte, głównie: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, kompleks lasów w okolicach Magdaleny, tereny niezabudowane gruntów rolnych, pastwisk, łąk i nieużytków;
- 10) układ komunikacyjny, oparty o drogi krajowe nr 7 i 79 oraz drogę wojewódzką nr 721 uzupełnione drogami powiatowymi i gminnymi oraz linią kolejową.

### 3.2. PREDYSPOZYCJE ORAZ BARIERY ROZWOJU

Zasadniczo predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju gminy Lesznówola wynikają przede wszystkim z jej położenia, powiązań komunikacyjnych oraz uwarunkowań środowiska naturalnego:

- 1) Położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) Przebiegające przez gminę drogi: krajowe i wojewódzka, prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- 3) Przebieg projektowanego południowego wylotu trasy S-7 w kierunku Grójca,
- 4) Rola gminy Lesznówola jako dogodnego zaplecza rozwoju inwestycji aglomeracji stołecznej,
- 5) Część obszaru gminy Lesznówola objęta formą ochrony przyrody, jakim jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wraz ze strefą ochrony urbanistycznej;
- 6) Znaczną część terenów gminy pokrywają grunty chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r Nr 16 poz. 78 ze zm.), które już w większości przypadków otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 7) Część terenów wzdłuż rzeki Utrata położona jest na terenach narażonych na niebezpieczeństwo zalewu
- 8) Gmina położona jest w zasięgu silnego oddziaływania Warszawy - najważniejszego ośrodka w skali kraju i regionu.

Dalszy kierunek rozwoju Lesznówoli będzie zdominowany przez rozwój układów komunikacji oraz przez oddziaływanie aglomeracji warszawskiej. Projektowana trasa S-7 w randze drogi ekspresowej, może przyczynić się do silniejszego rozwoju terenów usługowych oraz terenów szeroko rozumianej aktywności gospodarczej wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego. Podobne zjawisko aktywizacji terenów można obserwować na terenach wzdłuż drogi krajowej nr 7.

Z drugiej strony, uwarunkowania przyrodnicze powodują pewne ograniczenia dla rozwoju niekontrolowanej zabudowy, co jest atutem gminy. Czynnikiem regulującym rozwój terenów usługowych, jak również mieszkaniowych pozostają walory środowiska przyrodniczego, które powodują, iż istnieje możliwość zwiększenia atrakcyjności i jakości życia mieszkańców oraz rozwoju oferty rekreacyjnej. Zasoby naturalne gminy, w szczególności powierzchnie leśne, wody powierzchniowe a także istniejąca już oferta rekreacyjna (stadniny koni, obiekty sportowe, obiekty gastronomiczne) sprzyjają rozwojowi rekreacji weekendowej. Nie bez znaczenia pozostaje tu zasięg oddziaływania Warszawy, ponieważ napływ turystów może się odbywać również z tego kierunku.

Pomysł na równowagę intensywnego rozwoju terenów aktywności gospodarczej i usług wzdłuż tras komunikacyjnych oraz terenów mieszkaniowych na pozostałych obszarach, może być rozwój i aktywizacja funkcji turystyczno-rekreacyjnej codziennej i weekendowej. Na obszarze gminy Lesznówola możliwe jest wykorzystanie pustych obecnie przestrzeni sąsiadujących z terenami leśnymi pod lokalizację ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wzbogaconej o ofertę turystyczną. Program turystyczno-rekreacyjny powinien opierać się o formy wypoczynku najczęściej poszukiwane i najmniej dostępne, a możliwe do realizacji na terenie gminy Lesznówola.

## 4. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

### 4.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### 4.1.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW MIEJSCOWOŚCI LESZNOWOLA

Miejscowość gminna Lesznówola pełni funkcje obsługi mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym. W miejscowości stosunkowo niewielki procent powierzchni zajmują usługi nieuciążliwe w tym głównie handel.

Lesznówola powinna rozwijać się w kierunku mieszkaniowo-usługowym, stale podnosząc poziom i dostępność świadczonych mieszkańcom usług.

W zakresie budowy struktury zabudowy studium wskazuje:

- 1) Należy dążyć do wytworzenia czytelnego centrum o charakterze miejskim, skupiającego obiekty usług publicznych i nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzenie publiczne wysokiej jakości.
- 2) Należy dążyć do kreowania lokalnych przestrzeni publicznych w zakresie poszczególnych osiedli mieszkaniowych mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy.

- 3) Przestrzenie publiczne powinny być wyposażone w dominanty przestrzenne (lub powinny być utrzymane i uczynione istniejące) będące identyfikatorami przestrzeni i powiązań przestrzennych w układzie miejscowości.
- 4) W strukturze zabudowy powinno dominować mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące rozwijające się w kierunku północnym i w kierunku południowym od drogi wojewódzkiej.
- 5) Należy odchodzić od lokalizowania nowej zabudowy siedliskowej w granicach miejscowości, utrzymując jedynie istniejące siedliska do czasu ich „wymiany” na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 6) Zabudowa mieszkaniowa intensywna (jak szeregową, bliźniacza), może stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 7) Nie należy mieszać zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, lecz należy dążyć do tworzenia osiedli o ustalonym charakterze zabudowy.
- 8) W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów.
- 9) W zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie usług zarówno publicznych jak i nieuciążliwych.
- 10) Strukturę zabudowy winny uzupełniać obiekty użyteczności publicznej, w szczególności: obiekty administracji lokalnej, placówki oświatowe i oświatowo-wychowawcze, obiekty łączności, zdrowia, kultury i obiekty sakralne.
- 11) Obiekty użyteczności publicznej mogą, a nawet powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni, w szczególności obiekty administracji i obiekty sakralne.
- 12) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w szczególności w zakresie oświaty (głównie na poziomie przedszkolnym, podstawowym i gimnazjalnym), łączności, zdrowia należy się kierować ich późniejszą dostępnością dla ludności (czas dojścia, dojazdu), rozmieszczeniem i strukturą wiekową ludności, rozwojem terenów mieszkaniowych.
- 13) Tereny i obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe i infrastruktura turystyczna na terenie miejscowości powinna się opierać o uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz o istniejące obiekty.
- 14) Tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej.
- 15) Tereny zieleni publicznej powinny tworzyć zwarty i powiązany ze sobą układ przestrzeni składający się z terenów parkowych (urządzonych), zieleńców, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

#### 4.1.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SOŁECTW

Biorąc pod uwagę wykonane analizy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola oraz zapisy z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, można wnosić, że w gminie należy spodziewać się dużej presji inwestorów na nowe tereny budowlane.

Decyzja, co do modelu rozmieszczenia nowych terenów osadniczych jest decyzją, którą należy wyważyć biorąc pod uwagę zarówno funkcje ochrony środowiska przyrodniczego gminy, bezpieczeństwo ludzi, ekonomiczną stronę przygotowania terenów do zabudowy i społeczne koszty funkcjonowania nowych skupisk ludności wraz z otaczającą infrastrukturą społeczną.

Ponieważ gmina Lesznówola jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, zaistniał nacisk inwestycyjny na pozyskiwanie nowych terenów budowlanych na terenach wiejskich.

Na obszarach sołectkich gminy zabudowa ma przeważnie charakter zwarty liniowy także rozproszony. Nowa zabudowa powstaje w oparciu o uzupełnienie układów wokół istniejących dróg lub w formie zwartych osiedli domów jednorodzinnych a także jako wolnostojące.

Rozwój zabudowy na terenach sołectkich gminy Lesznówola jest uzależniony od występujących tu uwarunkowań. Część powierzchni gminy zajmują lasy, które należy chronić przed zmianą przeznaczenia gruntów. Studium tereny zwartych kompleksów leśnych wskazuje jako obszary wyłączone z zabudowy. Część obszarów to grunty rolne. W obszarach, gdzie studium wskazuje tereny rozwojowe, grunty rolne będą wymagały zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Dla prawie całej gminy zostały uchwalone i obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczone zostały tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej.

Na obszarach wiejskich generalnie będzie dominować zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna wymieszana w różnym stopniu z istniejącą zabudową siedliskową. Stopień wymieszania zabudowy i udział poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej w strukturze osadniczej danej miejscowości ściśle uwarunkowany jest położeniem.

**Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie usług w tym usług publicznych.** Ważniejsze istniejące obiekty usług publicznych występujące w terenie wskazano na rysunku polityki przestrzennej studium. Na rysunku nie wskazano lokalizacji nowych obiektów, lecz obiekty te mogą być lokalizowane dowolnie w granicach wyznaczonych terenów zabudowy (MN, MU, UM, ML), w sytuacji



wystąpienia takiej potrzeby oraz po rozpoznaniu warunków przestrzennych i własnościowych gruntów oraz dostępności do obiektu.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (**UM, MU, MI, MN**) dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazanie lokalnych dominant wysokościowych, na podstawie indywidualnych cech terenu oraz zabudowy, przyjętych założeń kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem zagospodarowania terenów otaczających, przy czym wysokości budynków nie powinny przekraczać określonych w niniejszym studium maksymalnych wysokości. Różnica wysokości zabudowy powinna wynikać z analizy powiązań i oddziaływań urbanistycznych oraz zachowywać właściwą skalę i proporcję. Za **dominantę wysokościową** przyjmuje się element budynku lub pojedynczy budynek czy obiekt budowlany, którego lokalizacja wynika z przyjętych założeń urbanistycznych, służy podkreśleniu znaczenia miejsca identyfikacji lokalnej, ułatwia orientację przestrzenną. Obiekty użyteczności publicznej, a w szczególności obiekty sakralne winny posiadać charakter dominant architektonicznych będących identyfikatorami przestrzeni.

Ponieważ głównym kierunkiem pobudzenia aktywności gospodarczej gminy ma być rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych, niezbędne wydaje się również aktywowanie infrastruktury wypoczynkowej i turystycznej. W studium polityki przestrzennej gminy Lesznowola wskazano obszary rozwojowe z przeznaczeniem na różne formy zagospodarowania.

Określając tereny przeznaczone pod rozwój turystyki i wypoczynku w gminie Lesznowola zaproponowano różne jego formy:

- Rekreacja zbiorowa – usługi turystyki w formie: hoteli, ośrodków wypoczynkowych, schronisk młodzieżowych, można realizować na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (**MN, MU, ML**)
- Obiekty i infrastruktura wspomagająca rozwój turystyki, w szczególności:
  - obiekty sportowe;
  - zintegrowane z obiektami turystycznymi oraz atrakcjami kulturowymi i przyrodniczymi gminy i okolic trasy piesze i rowerowe, a także trasy konne wraz z niezbędną infrastrukturą jak miejsca postojowe, pola biwakowe,
  - urządzone punkty informacji turystycznej oraz oznaczenia informacji turystycznej ułatwiające korzystanie z infrastruktury turystycznej gminy,**które można realizować na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej.**
- Agroturystyka – turystyka oparta o indywidualne gospodarstwa rolne wynajmujące pokoje lub całoroczne domy letniskowe zlokalizowane w ramach zabudowy zagrodowej. Agroturystyka może być realizowana na wszystkich obszarach zabudowy zagrodowej.

Na obszarze gminy istnieje kilka znaczących kompleksów terenów aktywności gospodarczej (**AG/UPST**). Są to w szczególności obszary:

- wzdłuż planowanej drogi ekspresowej S7 w sołectwach: Władysławów, Wilcza Góra, Kolonia Lesznowola, Nowa Wola, Zgorzała;
- obszary położone wzdłuż drogi krajowej nr 7 w sołectwach: Wólka Kosowska, Jabłonowo, Kolonia Warszawska, Stefanowo, Łazy Radiostacja;
- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 721;
- przy torach kolejowych – obręb Łoziska

gdzie tego typu zabudowa ma być rozwijana.

Dopuszcza się lokalizowanie usług **mogących** potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach usługowych oznaczonych na rysunku studium symbolem **AG/UPST** wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie usług i drobnej wytwórczości w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej (**MN, MU, MI, ML**), tzw. **usług nieuciążliwych**, tj. takich przedsięwzięć, które w myśl przepisów odrębnych **nie oddziałują znacząco na środowisko**.

W każdym przypadku ewentualna uciążliwość inwestycji musi ograniczać się do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

## 4.2. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W celu prawidłowej obsługi z zakresu usług społecznych (oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury) ogólnodostępnej zieleni i terenów sportu powszechnego oraz usług podstawowych, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej zostały opracowane poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczebla lokalnego na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować orientacyjnie, jako najbardziej pożądanego kierunku rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (m.in. inne wskazania wynikające z prognoz demograficznych, ruchu ludności, czynniki ekonomiczne).

Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki kierunkowe:

### Oświata

Należy zapewnić:

- Teren dla:
    - ✓ przedszkoli o wielkości 0,9 m<sup>2</sup>/mieszkańca;
    - ✓ szkół podstawowych i gimnazjów teren o wielkości 1,5 m<sup>2</sup>/mieszkańca
- lub
- wielkość placówek oświatowych dla:
    - ✓ przedszkoli - 20-25 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce)
    - ✓ szkół podstawowych i gimnazjów - 15-25 uczniów/klasę (1 zmiana)

Izochrony (promienie) dojścia pieszego do placówek oświaty nie powinny przekraczać odległości:

- wyznaczenie promienia zasięgu będzie zależało od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### Zdrowie i opieka społeczna

Należy zapewnić dla usług zdrowia i opieki społecznej razem (tj.: żłobki, przychodnie publiczne, domy opieki społecznej i działalność weterynaryjna)

- teren o wielkości - 2,32m<sup>2</sup>/mieszkańca, w tym m.in. dla:
  - ✓ żłobków - 0,9 m<sup>2</sup> /mieszkańca,
  - ✓ placówek podstawowej służby zdrowia - 0,22 m<sup>2</sup>/mieszkańca

lub

- wielkość placówek
  - ✓ żłobków - 20 dzieci/oddział (1 dziecko/1 miejsce)

lub

- liczbę zatrudnionych:
  - ✓ lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej/2,5 tys. – 3,0 tys. osób objętych opieką zdrowotną (±10%)
  - ✓ lekarz pediatra zatrudniony w placówce podstawowej opieki zdrowotnej/1,2 tys. – 1,5 tys. osób objętych opieką zdrowotną (±10%)

Izochrony dojścia pieszego nie powinny przekraczać odległości:

- lokalizacja będzie zależała od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### Kultura

Należy zapewnić dla:

- domów i ośrodków kultury, kluby teren o wielkości 0,1 m<sup>2</sup>/mieszkańca,
- bibliotek teren o wielkości 0,08 m<sup>2</sup>/mieszkańca.

lub

- 1 biblioteka/10 000 mieszkańców, przy wyposażeniu biblioteki w 3 000 woluminów/1000 mieszkańców,
- lokalne centrum kultury, kluby - 1placówka/8 000 mieszkańców

Izochrony dojścia pieszego do placówek:

- lokalizacja będzie zależała od rzeczywistych potrzeb i analiz wykonanych w trakcie opracowania m.p.z.p.

### **Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego**

Należy zapewnić dla:

- terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (w tym place zabaw i gier sportowych, ogrody jordanowskie, parki spacerowe, zieleńce ) teren o wielkości – 15 m<sup>2</sup> /mieszkańca;
- terenów sportu powszechnego (boiska, baseny itp.) teren o wielkości – 5 m<sup>2</sup>/mieszkańca.

lub

- boiska sportowe 1 500 – 2 000 mieszkańców/1 obiekt,
- sale ćwiczeń 2 800 – 3 200/mieszkańców/1 obiekt
- korty tenisowe 25 000 – 30 000 mieszkańców/1 obiekt,
- hale sportowe 45 000 – 50 000 mieszkańców/1 obiekt,
- kryte pływalnie 35 000 - 40 000 mieszkańców/1 obiekt,
- sztuczne lodowiska kryte 250 000 - 300 000 mieszkańców/1 obiekt,

### **Usługi podstawowe**

Należy zapewnić dla:

- teren handlu, gastronomii, obiektów obsługi ludności (w tym punkty usług rzemieślniczych) o wielkości - 0,5 m<sup>2</sup>/mieszkańca.

Należy rezerwować partery budynków.

Izochrony dojścia pieszego do placówek: w promieniu dojścia pieszego do obiektu ok. 15-30 min.

## **4.3. USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE ORAZ WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW W JEDNOSTKACH PLANISTYCZNYCH (JEDNOSTKACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY)**

### **4.3.1. SOŁECTWO LESZNOWOLA (obreby: Lesznowola, PGR Lesznowola, Kolonia Lesznowola)**

Rozwój mieszkalnictwa i funkcji usługowych w tym funkcji usług publicznych o znaczeniu lokalnym. Handel wielkopowierzchniowy, przemysł oraz usługi sportu i rekreacji stanowią uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,

- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, obiekty usług turystyki w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne, dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości na terenach w granicach WOChK oraz 15 m wysokości poza WOChK,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – tereny zabudowy usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii, parkingi itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym dla intensywnej zabudowy powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 10%,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne usługi kultury, oświaty, sakralne, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa mieszkaniowa jako pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

**ZPK** tereny parków podworskich objęte ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków WKZ:

- 1) obowiązują ustalenia określone w pkt.6 w zakresie „Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”
- 2) zieleni parkowa urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci,
- 3) zaleca się rewaloryzację założenia.

**TZ** – wojskowe tereny zamknięte, dla tego obszaru obowiązują przepisy odrębne.

#### **4.3.2. SOŁECTWA: MYSIADŁO, NOWA IWICZNA (obrzeby: Mysiadło, KPGO Mysiadło, Nowa Iwiczna)**

Sołectwa położone w północno-wschodnim krańcu gminy Lesznowola przy drodze krajowej nr 79. Tereny intensywnej zabudowy aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) oraz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług, w tym usług publicznych.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:

- zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach jednostki budowlanej - 30 % powierzchni jednostki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – tereny zabudowy usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym w intensywnej zabudowie powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 10%,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,

- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, sakralne, centra innowacyjne, centra badawcze, centra logistyczna, dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 10 % powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 15 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki rowerowe oraz ogródki działkowe.

#### **4.3.3. SOŁECTWA: ZGORZAŁA, ZAMIENIE (obrzeby: Zgorzała, Zakłady Zamienie)**

Sołectwa położone w północnej-części gminy Lesznowola przy planowanej drodze krajowej (ekspresowej) S7 i planowanym węźle komunikacyjnym - „Węzeł Zamienie”. Tereny rozwoju intensywnej zabudowy aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) oraz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług, w tym usług publicznych.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,

- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach jednostki budowlanej - 30% powierzchni jednostki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 14 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości
  - zaleca się urozmaicenie zabudowy poprzez wprowadzenie dominant w głównych osiach widokowych,
  - zaleca się by budynki w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków miały charakter zwartej zabudowy, stanowiąc barierę izolacyjną dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej, z minimalną powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 10%.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30 % powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, przemysłu, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.



#### **4.3.4. SOŁECTWO NOWA WOLA (obręb: Nowa Wola)**

Sołectwo położone w północnej części gminy Lesznówola przy planowanej drodze krajowej – trasie S-7. Tereny zabudowy usługowej, oraz zabudowy mieszkaniowej, uzupełnieniem jest zabudowa usług publicznych.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:

- nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, dopuszcza się budynki mieszkalne
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

#### **4.3.5. SOŁECTWA: PODOLSZYN, JANCZEWICE (obreby: Podolszyn, Janczewice)**

Sołectwa położone w północnej-części gminy Lesznowola przy drodze powiatowej nr 01348. Tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełnionej terenami zabudowy usług, w tym usług publicznych, oraz szeroko pojętej zabudowy usług.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50–30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,

- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe oraz place zabaw dla dzieci, ścieżki.

#### **4.3.6. SOŁECTWO STARA IWICZNA (obręb: Stara Iwiczna)**

Sołectwa położone w północno-wschodnim krańcu gminy Lesznowola przy drodze wojewódzkiej nr 721. Tereny intensywnej zabudowy usługowej, oraz zabudowy mieszkaniowej, uzupełnieniem jest zabudowa usług publicznych.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach jednostki budowlanej 50 – 30% powierzchni jednostki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,

- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 14 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

**ZC** – tereny zieleni cmentarzy:

istniejący cmentarz wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do zachowania.

- 1) obowiązują ustalenia określone w pkt.6 w zakresie „Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”
- 2) zaleca się działania pielęgnacyjne.

#### **4.3.7. SOŁECTWO JAZGARZEWSZCZYŻNA (obręb: Jazgarzewszczyzna, Łoziska)**

Sołectwa położone w południowo-wschodnim krańcu gminy Lesznówola przy drodze powiatowej nr 01355. Tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełnionej terenami zabudowy usług, w tym usług publicznych, a przy torach kolei terenami aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) oraz szeroko pojętych zabudowy usług.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,

- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa mieszkaniowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,

- wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zielen urządzone, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

#### **4.3.8. SOŁECTWA: WILCZA GÓRA, WŁADYSŁAWÓW (obreby: Wilcza Góra, Władysławów)**

Sołectwa położone w południowej części gminy Lesznów przy drodze powiatowej nr 01348, przez teren sołectw przebiega planowana trasa S -7. Tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełnionej terenami zabudowy usług, w tym usług publicznych oraz tereny aktywności gospodarczej w pobliżu planowanej drogi ekspresowej S-7.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa mieszkaniowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,

- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych jak również obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne),
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **4.3.9. SOŁECTWO MAGDALENKA (obręb: Magdalena)**

Sołectwo położone na zachód od miejscowości gminnej w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, z rozwijającą się zabudową mieszkaniową na działkach leśnych. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnione zabudową usługową w tym usługami publicznymi.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki, przy czym zaleca się pozostawienie min. 40% powierzchni działki z udziałem drzewostanu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 65% powierzchni działki, przy czym zaleca się pozostawienie min. 30% powierzchni działki z udziałem drzewostanu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:

- zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
- zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych na działkach częściowo zalesionych:

- 1) zabudowa podstawowa – wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50-30 % powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu, przy czym zaleca się pozostawienie min. 30% powierzchni działki z udziałem drzewostanu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 14 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

#### **4.3.10. SOŁECTWO ŁAZY (obręb: Łazy)**

Sołectwa położone w północno-zachodniej części gminy. Tereny usług i aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 7 uzupełnione zabudową mieszkaniowo-usługową w tym usługami publicznymi.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa mieszkaniowa jako pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne), dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,



- zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ZPK** tereny parków podworskich objęte i ochroną konserwatora zabytków  
zabytkowy park wpisany do ewidencji zabytków WKZ

- 1) obowiązują ustalenia określone w pkt.6 w zakresie „Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”
- 2) zaleca się rewaloryzację założenia.

**ZC**– teren zieleni cmentarzy - istniejący cmentarz do zachowania.

#### **4.3.11. SOŁECTWO ŁAZY II (obręb: Łazy PGR)**

Sołectwo położone w północno-zachodniej części gminy na wschód od drogi krajowej nr 7. Tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej uzupełnione zabudową usługową z zielenią towarzyszącą w tym usługami publicznymi.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne), dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30 - 20% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 – 18 m wysokości w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, dopuszcza się budynki mieszkalne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 20 - 10 % powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 15 – 30 m wysokości w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30 - 20% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 – 18 m wysokości w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 – 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,

- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
- zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 - 18 m wysokości, w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 -14 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

#### **4.3.12. SOŁECTWA: WÓLKA KOSOWSKA, MROKÓW (obrzeby: Wólka Kosowska, PAN Kosów, Kosów, Stachowo)**

Sołectwa położone w południowo-zachodniej części gminy Lesznówola na zachód od drogi krajowej nr 7. Tereny rozwoju zabudowy aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) i zabudowy usług, w tym usług publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach jednostki budowlanej 50 – 30% powierzchni jednostki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,

- zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50 - 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, dopuszcza się budynki mieszkalne
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa mieszkaniowa jako pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki, warunki urbanistyczno – architektoniczne:

- nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzona, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

**RO** – tereny usług obsługi rolnictwa – kompleks zabudowy PGR:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki magazynowe, składy, budynki usługowe, funkcji mieszanych, zabudowa pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu – 30% powierzchni terenu RO,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzonej,
  - nie powinno się grodzić terenu ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

#### **4.3.13. SOŁECTWA: MARYSIN, STAFANOWO, JABŁONOWO (obreby: Marysin, Stefanowo, Jabłonowo, Kolonia Warszawska)**

Sołectwa położone w zachodniej-części gminy Lesznówola przy drodze krajowej nr 7. Tereny rozwoju intensywnej zabudowy aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) oraz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług, w tym usług publicznych.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa mieszkaniowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa mieszkaniowa jako pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki ;
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzonej, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe, place zabaw dla dzieci, ścieżki.

**ZC** – tereny zieleni cmentarzy - istniejący cmentarz do zachowania.

**4.3.14. SOŁECTWA: WOLA MROKOWSKA, MROKÓW (obrzeby: Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska)**

Sołectwa położone w południowo-wschodniej części gminy Lesznówola przy drodze krajowej nr 7. Tereny rozwoju zabudowy aktywności gospodarczej (obiekty produkcyjne i usługowe, składy, magazyny, hurtownie, zabudowa pomocnicza) oraz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług, w tym usług publicznych.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkalna jednorodzinna na terenach leśnych,
- 2) przeznaczenie alternatywne – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem usług oraz budownictwa komunalnego, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury, sportu, rekreacji, sakralne; dopuszcza się także: obiekty zbiorowego zamieszkania oraz realizację zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 60 % dla zabudowy usług publicznych,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny pozostał terenem leśnym lub był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,

- zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
- zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
- nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – tereny zabudowy usług publicznych, teren w północnej części lasów obrębie wsi Warszawianka:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług oraz budownictwa komunalnego, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, rekreacji, sakralne; dopuszcza się także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp. oraz realizację zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym dla intensywnej zabudowy powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 10%,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny pozostał terenem leśnym lub był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa mieszkaniowa jako pomocnicza,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.



**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zielen urządzona, wyposażona w urządzenia i obiekty małej architektury, sportowe oraz place zabaw dla dzieci, ścieżki.

#### **4.3.15. SOŁECTWO MROKÓW (obwód: Mroków)**

Sołectwo położone w południowej części gminy na zachód od drogi krajowej nr 7. Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej usługami publicznymi.

**ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 75% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się ustalanie obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa mieszkaniowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości;
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie należy dopuszczać zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - usługi komercyjne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup>, obiekty usług turystyki (w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) dopuszcza się budynki mieszkalne
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki ,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**UP** – tereny zabudowy usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym dla intensywnej zabudowy powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 10%,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**U/Z** – tereny zabudowy usług z zielenią towarzyszącą w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, obiekty usług turystyki (w tym obiekty gastronomiczne, obiekty sportowe, rekreacyjne) usługi kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 60– 40% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**AG/UPST** – tereny aktywności gospodarczej - produkcja/ usługi:

- 1) zabudowa podstawowa – w szczególności: budynki wytwórczości, składów, przetwórstwa rolniczego, usług w tym usług komunikacyjnych (ogólnodostępne parkingi, stacje paliw) i obsługi rolnictwa, usługowe, magazynowe, hurtownie, składy, budynki funkcji mieszanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granicę inwestycji, zabudowa pomocnicza.
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,

- wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami dróg publicznych należy lokalizować pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZU** –tereny zieleni urządzonej:

zieleni urządzona, wyposażona w urządzenia i obiekty: małej architektury, sportowe oraz place zabaw dla dzieci, ścieżki.

**ZPK** tereny parków podworskich objęte i ochroną konserwatora zabytków  
zabytkowy park wpisany do ewidencji zabytków WKZ

- 1) obowiązują ustalenia określone w pkt.6 w zakresie „Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”
- 2) zaleca się rewaloryzację założenia.

**ZC**– tereny zieleni cmentarzy - istniejący cmentarz do zachowania.

#### **4.3.16. SOŁECTWO GARBATKA (obręb: Garbatka, PAN Jastrzębiec)**

Sołectwa położone w południowo-zachodniej części gminy. Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej uzupełnione usługami, w tym usługami publicznymi.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 70% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie dopuszczać zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MI** – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych.
- 2) nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach jednostki budowlanej – 30% powierzchni jednostki,
- 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**MU** –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50– 30% powierzchni działki w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - zaleca się przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych szczególnie od strony widocznej z dróg publicznych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

**UP** – tereny zabudowy usług publicznych:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług, jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp.,
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki przy czym w intensywnej zabudowie o charakterze miejskim powierzchnia biologicznie czynna może zostać obniżona do 10%,
- 3) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni,
  - nie powinno się grodzić działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
  - należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

**ZPK** tereny parków podworskich objęte i ochroną konserwatora zabytków:

zabytkowy park wpisany do ewidencji zabytków WKZ

- 1) obowiązują ustalenia określone w pkt.6 w zakresie „Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”
- 2) zaleca się rewaloryzację założenia.

### **Uwagi końcowe**

- Tereny zurbanizowane wskazane w studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje mpzp oraz prognozowane potrzeby. Granice terenów (np. MU, AG) ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Granice terenów mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych z uwzględnieniem zmian przebiegu dróg ponadlokalnych, wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę, aktualnym stanem prawnym terenu, aktualną ewidencją gruntów i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium**
- Przeznaczenie terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać zgodnie z aktualną ewidencją gruntów.
- Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń powinna być zgodna z wymaganiami technicznymi).
- Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, zbiorniki retencyjne, zieleń parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, elektrownie wiatrowe i małe elektrownie wodne można realizować na całym obszarze gminy w sposób nie kolidujący z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

- Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej zgodnie ze stosownymi regulacjami w tym zakresie oraz przepisami odrębnymi.
- Wzdłuż głównych tras komunikacyjnych dopuszcza się usługi komunikacyjne (warsztaty samochodowe, myjnie, wulkanizacje, stacje gazowe, stacje benzynowe itp.).
- Studium adaptuje funkcje związane a aktualnie prowadzoną działalnością gospodarczą z możliwością ich rozbudowy.

#### **4.4. POZOSTAŁE TERENY NA OBSZARZE GMINY LESZNOWOLA**

##### **4.4.1. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**IT** – tereny istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

1) zabudowa podstawowa - obiekty związane z funkcją podstawową.

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

##### **4.4.2 TERENY KOMUNIKACJI I DROGI PUBLICZNE:**

**KK** – tereny komunikacji kolejowej - do zachowania.

**Drogi publiczne na rysunku studium oznaczone symbolem:**

**KDS** – droga publiczna klasy ekspresowej,

**KDGP** – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,

**KDG** – droga publiczna klasy drogi głównej

**KDL** – droga publiczna klasy lokalnej,

Minimalna szerokość w/w dróg w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowoprojektowanych – zgodnie z przepisami szczególnymi (w miejscach gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi).

#### **4.5. TERENY ZAMKNIĘTE**

**TZ** – tereny zamknięte – tereny wojskowe oraz tereny kolejowe będące terenami zamkniętymi, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku polityki przestrzennej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola.

#### **4.6. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

W pierwszej kolejności z zabudowy wyłączone są obszar proponowanego rezerwatu przyrody „Uroczysko Magdalenka”.

Terenami wyłączonymi z zabudowy ponadto są:

**R** - tereny rolne, łąki, pastwiska, nieużytki do zachowania; dopuszcza się możliwość zalesienia terenów, za wyjątkiem gruntów I-IV klasy bonitacyjnej oraz gruntów organicznych.

Na terenach rolnych ustala się:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (siedlisk, zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej);

**Ls** – tereny lasów do zachowania, zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia: użytkowania rekreacyjno-wypoczynkowego oraz możliwość zwykłego, powszechnego lub szczególnego z nich korzystania.

Na terenach lasów ustala się:

- zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

**Z** – tereny zieleni naturalnej o walorach przyrodniczych – tereny zieleni naturalnej na gruntach słabonośnych w obszarach zagrożonych zalaniem, z zakazem zabudowy, dopuszczenie użytkowania rekreacyjno-wypoczynkowego.

Na terenach zieleni naturalnej ustala się:

- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;

**W** – tereny powierzchniowych wód śródlądowych - do zachowania z możliwością zwykłego, powszechnego lub szczególnego z nich korzystania oraz wykorzystania rekreacyjnego.

Na terenach dolin wód powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych dopuszcza się wznoszenie obiektów służących gospodarce wodnej,

Ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mogą wynikać ponad to z:

- 1) ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych, stref ograniczonego użytkowania,
- 2) stref ochronnych wokół linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- 3) stref ochronnych wokół cmentarzy
- 4) stref zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5%, 0,5% oraz zasięgu płytkiego zalewu o prawdopodobieństwie 1% (tereny zalewowe) wyznaczonych w niniejszym studium na podstawie studium przeciwpowodziowego rzeki Utraty na terenie gminy Lesznówola
- 5) innych niż wskazane w niniejszym studium stref ochronnych.

#### **4.7. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

W niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznych.

Obszary przestrzeni publicznej zgodnie ze słowniczkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Za obszary przestrzeni publicznej można uznać tereny: dróg publicznych i placów publicznych, tereny obiektów administracji lokalnej i ponadlokalnej, publiczne obiekty oświaty, publiczne ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, publiczne usługi zdrowia, publiczne ośrodki kultury, parki gminne, dworce, zieleńce gminne, parki, cmentarze.

W zakresie wszystkich obszarów przestrzeni publicznych należy:

- 1) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych i ogłoszeniowych oraz informacyjnych;
- 2) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
- 3) przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu obiektów małej architektury;
- 4) przystosować obszary przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych szczególnie w miejscowości gminnej np. poprzez:
  - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych;
  - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
  - dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
  - zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach;
  - lokalizowanie obiektów małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
  - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

- 5) należy dążyć do wyposażenia w chodniki dróg publicznych na terenie miejscowości gminnej oraz w granicach zwartej zabudowy wsi na terenach wiejskich;
- 6) drogi publiczne na terenie miejscowości gminnej oraz w granicach zwartej zabudowy wsi powinny być oświetlone;
- 7) należy dążyć do uporządkowania, urządzenia i podniesienia ogólnego standardu terenów zieleni gminnej, w szczególności: parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej usługom publicznym.

## **5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych są:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej zieleni urządzonej;
- wytyczenie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy);
- Obszary i obiekty ochrony przyrody;
- Zasady ochrony powierzchni ziemi;
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- Zasady ochrony akustycznej.

### **5.1. SYSTEM OBSZARÓW OTWARTYCH (SYSTEM PRZYRODNICZY)**

System powiązań przyrodniczych kształtowany jest przede wszystkim przez najbardziej aktywne biologicznie ekosystemy wodne, leśne, łąkowe i bagienne, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ obszarów.

Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy Lesznów z obszarem Natura 2000 oraz dalej z krajowym ciągiem ekologicznym (tj. wspomnianą wyżej Wisłą) jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiącym powiązanie o znaczeniu regionalnym.

Obok wymienionego powyżej obszaru pełniącego funkcję powiązań na szerszą skalę (obszary stanowiące sieć powiązań regionalnych zapewniają również ciągłość i prawidłowe funkcjonowanie przyrodnicze powiatu ziemskiego w ramach WOChK) na powiązania lokalne gminy składają się:

- ponadlokalny ciąg ekologiczny wiążący lasy wokół Magdalenki z lasami Chojnowskimi poprzez tereny Jazgarzewszczyzna i Wilczej Góry,
- ponadlokalny ciągi ekologiczne na terenie miejscowości: Janczewice, Podolszyn Stary wzdłuż rzeki Raszynki,
- ponadlokalny ciąg ekologiczny na terenie miejscowości: Wólka Kosowska, Mroków, Wola Mrokowska, Jastrzębiec wzdłuż rzeki Utraty,
- ponadlokalny ciąg ekologiczny na terenie miejscowości: Mroków, Warszawianka, Kolonia Mrokowska
- ciągi lokalne: Lesznów, Nowa Wola, Wilcza Góra, Jazgarzewszczyzna, Łoziska

Obszary uzupełniające to tereny zabudowy mieszkaniowej i inne tereny zurbanizowane lub projektowane do urbanizacji o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej i większej ekstensywności zabudowy.

Na obszary korytarzy wymiany powietrza składają się tereny w/w oraz tereny kolejowe i ulice położone zgodnie z głównym kierunków wiatrów.

Istnieje konieczność ochrony łąk oraz szuwarów, zarośli i zadrzewień jako otwartych przestrzeni przyrodniczych w pobliżu cieków wodnych i niewielkich zbiorników, ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego. Obszary te utrzymują równowagę hydrologiczną terenu i odpowiedni poziom wód gruntowych poprzez retencjonowanie wody, mają znaczenie hydrosanitarnie oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy (za wyjątkiem kolejowych i ulicznych korytarzy wymiany powietrza) obowiązują ustalenia dla obszarów objętych ochroną przyrody wynikające z przepisów odrębnych.

Zaleca się wprowadzanie zieleni urządzonej w postaci pasów, realizowanych w zależności od warunków: wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż cieków naturalnych i kanałów oraz wokół zbiorników wodnych i innych wód stojących, wzdłuż eksponowanych form rzeźby terenu (skarp, dolinek, obniżeń, rowów itp.).

## 5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- 1) istniejące:
  - pomniki przyrody,
  - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) projektowane:
  - rezerwat „Uroczysko Magdalena”.

Zasady ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych m.p.z.p. i sformułowaniu nakazów, nakazów zakazów dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne.

## 5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy, stanowiące naturalnie ukształtowane tereny wydm, wymagają wprowadzenia następujących zasad ochrony:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochrona roślinności utrwalającej zbocza wydm oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu;
- realizacja zagospodarowania zgodnie z zachowaniem i wyeksponowaniem jego naturalnych elementów w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

## 5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W celu poprawy jakości powietrza, którego stan wynika przede wszystkim z wysokiego stężenia pyłów zawieszonych pochodzącego ze źródeł powierzchniowych oraz liniowych (związanych z ruchem samochodowym), należy:

- ograniczać emisję powierzchniową i niską emisję rozproszoną komunalno - bytową poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii na terenach nie wyposażonych w sieć ciepłowniczą, rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię oraz zakaz lokalizowania nowych energetycznych źródeł emisji na terenach wyposażonych w sieć ciepłowniczą;
- ograniczać emisję ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu;
- ograniczać emisję ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez zakaz stosowania instalacji i urządzeń, których budowa wymaga pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach charakteryzujących się przewagą powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

## 5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej;
- zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych.



Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej w zależności od warunków gruntowo-wodnych;
- określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów do retencjonowania wód w tym podczyszczonych ścieków deszczowych i roztopowych;
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną: likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej.

## **5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ**

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, a w szczególności poprzez:

- stosowanie stosownych zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających istniejącą zabudowę;
- modernizowanie ulic i stosowanie takich rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu lub ekrany akustyczne;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

## **6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:

- obszary prawnej ochrony konserwatorskiej z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz.1568):
  - obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium;
- obszary chronione prawem miejscowym:
  - obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków.

### **6.1. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich:

- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych, z organem ds. ochrony zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do Rejestru Zabytków.
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej,
- ochrona perspektywy widokowej i gabarytów dla indywidualnych obiektów,
- uszczegółowienie w m.p.z.p. warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

### **6.2. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EWIDENCJĄ ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM**

W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- obszary i obiekty, które ze względu na swoją wartość kulturową objęte zostały ochroną konserwatorską lub urbanistyczną,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W obszarach objętych ochroną konserwatorską, krajobrazu kulturowego i ewidencją zabytków obowiązują przy zagospodarowaniu terenów ogólne zasady ochrony wartości kulturowych i historycznych określone poniżej. Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ich uszczegółowienie zarówno w zakresie przebiegu granic jak i zakazów, nakazów i dopuszczeń.

### **6.2.1. OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

W celu umożliwienia prowadzenia ochrony zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków - ustala się podstawowe zasady ochrony tych obiektów - do jednoznacznego ustalenia zakresu ochrony w m.p.z.p.:

- utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

### **6.2.2. ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE**

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych m.p.z.p.,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpienie od ww. czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

## **6.3. OBSZARY I OBIEKTY STANOWIĄCE DOBRĄ KULTURĘ WSPÓŁCZESNEJ**

Na podstawie, niżej wymienionych (zapropozowanych przez OW SARP) kryteriów oceny wyboru dóbr kultury współczesnej przeprowadzono analizę terenu gminy Lesznowola:

- kryterium nowatorstwa zarówno w zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych jak i technicznych.
- kryterium kontekstu, współistnienia zarówno na etapie tworzenia, jak i późniejszego rozwoju przestrzennego miejsca lokalizacji;
- kryterium tradycji miejsca, w tym zaprzeczenia jako próby stworzenia nowych wartości lub twórczego nawarstwiania się dziedzictwa pokoleń;
- kryterium symbolu w ujęciu ogólnym - historycznym i np. dla przyjezdnych (migracje zawodowe i turystyka);
- kryterium uznania współczesnych - nagrody, wyróżnienia, plebiscyty.
- kryterium próby czasu, zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji będącej efektem technicznego zużycia lub niedbalstwa zarządcy, czy też "spontanicznego" rozwoju zagospodarowania terenów przyległych.
- kryterium artystyczne;
- kryterium unikalności np. jedyny obiekt zachowany w formie nie przekształconej.

W wyniku subiektywnej oceny nie wyłoniono obiektów dóbr kultury współczesnej.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI - POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU.**

### **7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU.**

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

#### **7.1.1. CELAMI SZCZEGÓLOWYMI SĄ:**

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (dojazdu do pracy, nauki, usług), gospodarki i zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

#### **7.1.2. REKOMENDOWANY PODZIAŁ ZADAŃ PRZEWOZOWYCH POMIĘDZY KOMUNIKACJĘ INDYWIDUALNĄ I ZBIOROWĄ.**

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność jej zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- stworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- stworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### **7.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO GMINY.**

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego i jej hierarchizacji, wynikającej z funkcji poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i wojewódzkiej) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, inwestycje celu publicznego wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Aktualizacji strategii rozwoju województwa mazowieckiego, Strategii zrównoważonego rozwoju powiatu piaseczyńskiego, Planu zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Piaseczno, wnioski zarządców dróg, a także wyniki Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe południowego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-7 w kierunku Grójca i preferowany w efekcie jego rozpatrzenia, przebieg drogi ekspresowej S-7 na południe od Warszawy w nowym korytarzu.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (droga ekspresowa, drogi główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze), do którego wejść drogi o znaczeniu ponadlokalnym - krajowe, wojewódzkie, większość powiatowych oraz wybrane gminne,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez pozostałe drogi powiatowe i gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym i regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie mogła odbywać się w ograniczonym zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w

zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, a w przypadku dróg ekspresowych będzie wykluczona, z wyjątkiem obsługi przy pomocy tzw. dróg serwisowych (zbiorczych dróg dojazdowych).

Z kolei zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi ruchu drogowego i gminy oraz możliwości rozwoju podstawowego układu drogowego, konieczne jest zapewnienie możliwości przestrzennych dla:

- budowy w nowym korytarzu południowego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-7 (Gdańsk – Warszawa – Kraków), stanowiącej w przyszłości główne połączenie aglomeracji warszawskiej z południowo-zachodnią częścią województwa mazowieckiego oraz województwami świętokrzyskim i małopolskim; dla gminy Lesznowola i powiatu piaseczyńskiego, będzie to najważniejsze i najszybsze połączenie z Warszawą, zwiększające około dwukrotnie przepustowość dróg, prowadzących w tym kierunku; w obszarze gminy przewiduje się realizację węzłów „Zamienie” (na przedłużeniu ulicy Karczkowskiej w Warszawie) oraz „Lesznowola” (z planowaną obwodnicą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721), dla gminy ważne będą także węzły „Antoninów” i „Złotokłós” z drogami powiatowymi w gminie Piaseczno; ponadto przewiduje się budowę przejazdów drogowych (dwupoziomowych przecięć bez powiązań) z drogą powiatową nr 01347 (ulicą Krasickiego), istniejąca droga wojewódzka nr 721 (ulicą Słoneczną) i lokalnie zmodyfikowanym przebiegiem drogi powiatowej nr 01344 (ulicą Żwirową); na większości odcinków przewidywane są drogi dla ruchu lokalnego (serwisowe), do których będą włączone pozostałe drogi przecięte drogą ekspresową lub do niej dochodzące, zadaniem dróg serwisowych będzie także obsługa przyległych nieruchomości; pełne wykorzystanie możliwości wynikających z budowy tej drogi wymaga w szczególności rozbudowy układu dróg doprowadzających do w.w. węzłów drogowych,
- rozbudowy i przebudowy istniejącej drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowskiej), jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, doprowadzającej ruch do zachodniej części Warszawy z obszarów położonych na południe od niej; pomimo budowy nowej drogi S-7, rola istniejącej drogi w systemie transportowym aglomeracji warszawskiej i spodziewana wielkość ruchu, uzasadniają podjęcie niezbędnych działań, zapewniających zgodność jej parametrów z wymaganiami określonymi dla dróg tej klasy, dotyczy to przede wszystkim właściwych odległości pomiędzy skrzyżowaniami i węzłami; postulowane lokalizacje skrzyżowań na wszystkie relacje skrajne przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych”, pozostałe drogi poprzeczne powinny być włączone na tzw. „prawe skrzyżowania” lub do dróg dla ruchu lokalnego (serwisowych); konieczne będzie także ograniczenie dostępności do jezdni poprzez budowę dróg dla ruchu lokalnego (serwisowych); spośród skrzyżowań szczególnie istotne są skrzyżowania zapewniające powiązania z planowaną drogą ekspresową, sąsiednimi gminami oraz głównymi koncentracjami zabudowy w obszarze gminy Lesznowola, powiązania te zapewnią poprzeczne drogi powiatowe i gminne; szerokość pasa drogowego powinna być nie mniejsza niż 50,00 m, konieczne może być jej zwiększenie w zależności od sposobu obsługi przyległych obszarów i możliwości lokalizacji drogi dla ruchu lokalnego,
- przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 79 (ulicy Puławskiej) do drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, która podobnie jak obecnie będzie wyprowadzać ruch z Warszawy do zachodniej części powiatu piaseczyńskiego i dalej w kierunku lewobrzeżnej części województwa mazowieckiego; kolejnym krokiem po poszerzeniu jezdni do trzech pasów ruchu każda i budowie węzła przy centrum handlowym w 2007 r., powinno być kompleksowe rozwiązanie problemów dojazdu do ulicy od strony przyległych obszarów Lesznowoli, Piaseczna i Warszawy, rozwiązanie to musi uwzględniać wymianę ruchu z ciągiem istniejących ulic Geodetów – Łabędzia na granicy z Piasecznem oraz częściowo istniejącym (po wschodniej stronie ulicy Puławskiej), częściowo planowanym ciągiem ulic Kuropatwy - Agaty na granicy z Warszawą, a także dojazd do terenów rozwojowych Mysiadła, który powinien odbywać się przy pomocy dróg niższych klas lub dróg serwisowych, przy czym zarezerwowane dla tych dróg tereny w planach miejscowych, mogłyby być także wykorzystane dla powiązań pomiędzy ulicami prostopadłymi do ulicy Puławskiej oraz węzłami lub skrzyżowaniami w jej ciągu, szerokość pasa drogowego ulicy Puławskiej powinna wynosić ok. 50,0 – 60,0 m.,
- budowy nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721, jako drogi klasy głównej, która po wybudowaniu mostu na Wiśle oraz nowych odcinków m.in. w gminach Brwinów, Nadarzyn, Wiązowna i Wołomin stanowić będzie nową trasę obwodową wokół Warszawy, służącą powiązaniom między gminami aglomeracji warszawskiej, z pominięciem układu drogowego w Warszawie, ponadto droga będzie łączyć wyloty dróg krajowych i wojewódzkich z Warszawy; w gminie Lesznowola planowana droga w całości przebiegać będzie po nowym śladzie; Obwodnica drogi wojewódzkiej 721 powinna zostać połączona z istniejącą Al. Krakowska (DK7) oraz poprzez węzeł Sękocin Nowy łącznikiem z drogą ekspresową S-8.

- modernizacji (przebudowy i rozbudowy) istniejącej drogi wojewódzkiej nr 721 (ciągu ulic Nowej i Słonecznej), posiadającej obecnie klasę drogi głównej, po realizacji nowego przebiegu drogi wojewódzkiej, istniejący przebieg będzie drogą zbiorczą o szerokości pasa drogowego ok. 20 m.,
- modernizacji (przebudowy i rozbudowy) wybranych dróg powiatowych do klasy dróg głównych, do dróg tych zaliczono przede wszystkim drogi, które będą posiadać węzły z planowaną drogą S-7 oraz drogi obsługujące ważne powiązania zewnętrzne gminy i obszary o największej koncentracji źródeł i celów ruchu, w tym towarowego, drogami tymi są:
  - droga nr 01344 - ciąg ulic Nadrzeczej i Ułanów w Wólce Kosowskiej i Stefanowie, na odcinku od drogi powiatowej nr 01406 (ulicy Wesołej) do granicy gminy (ulicy Granicznej), droga wyprowadzać będzie ruch z południowo-zachodniej części gminy, w tym Wólki Kosowskiej i Stefanowa, do węzła „Antoninów” na planowanej drodze ekspresowej S-7 oraz w kierunku Nadarzyna i drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowskiej),
  - droga nr 01351 - ulica Rejonowa w Woli Mrokowskiej, która wyprowadzać będzie ruch z południowej części gminy Lesznowola oraz z gmin sąsiednich w kierunku węzła „Złotokłos” na planowanej drodze ekspresowej S-7 oraz będzie łączyć tę drogę z drogą krajową nr 7 (Al. Krakowskiej),
  - droga nr 01406 - ulica Wesoła w Wólce Kosowskiej, łącząca południowo-zachodnią część gminy Lesznowola z gminą Nadarzyn i istniejącą drogą krajową nr 8 (Warszawa – Wrocław),
  - droga nr 01407 – ul. Polna w Wólce Kosowskiej na odcinku na północ od drogi powiatowej nr 01344 (ulicy Nadrzeczej), wyprowadzająca ruch z południowo-zachodniej części gminy w kierunku planowanego węzła „Paszków” w ciągu planowanej drogi ekspresowej S-8 (Warszawa – Wrocław),pasy drogowe w.w. dróg powinny mieć szerokość od 20,0 do 25,0 m., postulowana nie mniejsza niż 25,0 m.
- modernizacji (przebudowy i rozbudowy) oraz budowy nowych odcinków większości istniejących dróg powiatowych klasy drogi zbiorczej, jako dróg klasy nie niższej niż zbiorcza, drogami tymi są:
  - droga nr 01344 (ulica Nadrzecza w Wólce Kosowskiej) na odcinku od drogi powiatowej nr 01405 (ulica Podleśna) do drogi powiatowej nr 01406 (ulica Wesoła) oraz ciąg ulic Wojska Polskiego i Żwirowej we Władysławowie na odcinku granicy gminy w Kuleszówce do granicy gminy w Bobrowcu, wraz z postulowaną budową nowego odcinka drogi, związanego z planowanym przejazdem drogowym przez drogę S-7 w Wilczej Górze,
  - droga nr 01345 - ciąg ulic Postępu, Dawidowskiej w Kolonii Lesznowola, Nowej Woli, Zgorzałej i Zamieniu), droga będzie posiadała węzeł „Zamienie” z drogą S-7, oprócz powyższego węzła, droga będzie doprowadzać ruch także do sąsiedniego węzła „Lesznowola”,
  - droga nr 01346 – ulica Raszyńska w Podolszynie i Zgorzale, wraz z postulowaną budową nowego odcinka tej drogi,
  - droga nr 01348 – ulica Wojska Polskiego w Wilczej Górze i Lesznowoli, na odcinku od drogi powiatowej nr 01344 (ulicy Żwirowej) do drogi wojewódzkiej nr 721 (ulicy Słonecznej) oraz ulica Jedności w Lesznowoli i Janczewicach na odcinku od drogi wojewódzkiej nr 721 do północnej granicy gminy,
  - droga nr 01350 – ulica Łączności w Łazach, na odcinku od drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowskiej) do zachodniej granicy gminy,
  - droga nr 01354 – ciąg ulic Postępu – Ogrodowej w Garbatce i Woli Mrokowskiej,
  - droga nr 01355 – ulica Leśna w Jazgarzewszczyźnie,
  - droga nr 01367 – ciąg ulic Przyszłości – Produkcyjnej w Łazach, wraz z postulowaną budową nowego odcinka tej drogi w celu wyprostowania jej przebiegu w rejonie istniejącej ulicy Wirazowej,
  - droga nr 01402 – ulica Szeroka w Garbatce,
  - droga nr 01405 – ciąg ulic Podleśnej – Żytniej w Kosowie,
  - droga nr 01407 – ciąg ulic M. Świątkiewicz – Szkolnej w Mrokowie na odcinku od drogi powiatowej nr 01344 (ulicy Nadrzeczej) do drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowskiej),
  - droga nr 01505 – ulica Bruzdowa w Janczewicach,szerokość pasów drogowych w.w. w zależności od warunków lokalnych powinna zawierać się w granicach od 15,0 do 25,0 m., postulowana 20,0m,
- budowy nowej drogi, postulowanej jako droga powiatowa klasy zbiorczej, wzdłuż granicy z gminą Raszyn w Janczewicach, zadaniem drogi będzie przede wszystkim połączenie systemu dróg we wschodniej części gminy Raszyn i północnej części gminy Lesznowola z planowaną obwodnicą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721, postulowana całkowita szerokość drogi (łącznie w obydwu gminach) – 30,0 m.

W układzie podstawowym znajdują się także ważniejsze drogi gminne, w kierunkach rozwoju tej kategorii dróg przewiduje się:

- modernizację (rozbudowę i przebudowę) istniejących dróg gminnych, pełniących istotną rolę w funkcjonowaniu systemu drogowego gminy, jako dróg klasy zbiorczej, drogami tymi są:
  - fragment ulicy Żytniej w Janczewicach, łączący planowaną obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 z istniejącą drogą wojewódzką,
  - ciąg ulic Lipowej - Ks. H. Słojewskiego – Produkcyjnej od drogi wojewódzkiej nr 721 (ul. Słonecznej w Magdalence) do ulicy Gruntowej w Łazach,
  - ulica Łączności w Łazach pomiędzy drogą krajową nr 7 (Al. Krakowską) i ul. Ks. H. Łojewskiego,
  - ulica Gruntowa w Łazach od zachodniej granicy gminy do drogi powiatowej nr 01367 (ulicy Produkcyjnej),
  - ciąg ulic Legionów – Uroczej – Cichej – Malinowej w Mrokowie i Stefanowie na odcinku od drogi powiatowej nr 01407 (ul. M Świątkiewicz) do ulicy Granicznej,
  - fragment ulicy Szkolnej w Mrokowie od drogi powiatowej nr 01407 (ul. M Świątkiewicz) do ulicy Karasia,
  - ulica Geodetów na granicy z Piasecznem,
- budowę dróg gminnych klasy zbiorczej, służących dla wyprowadzenia ruchu z terenów nowego zagospodarowania na układ dróg wyższych kategorii i klas, drogami tymi są:
  - planowane przedłużenie ciągu ulic Kuropatwy – Agaty od ulicy Puławskiej wzdłuż granicy z Warszawą, a następnie do połączenia z nowym odcinkiem drogi powiatowej nr 01346 w Nowej Woli,
  - planowana droga łącząca w.w. przedłużenie ciągu ulic Kuropatwy – Agaty z drogą powiatową nr 01345 (ulicą Dawidowską) w Zgorzale i planowanym węzłem „Zamienie” na drodze S-7, szerokość pasów drogowych w.w. dróg powinna być nie mniejsza niż 20,0 m.,

Dla prawidłowego funkcjonowania układu drogowego w gminie, wyprowadzenia ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienia bezpośredniego dojazdu i obsługi zagospodarowania, konieczna będzie także modernizacja i rozbudowa układu obsługującego. W kierunkach rozwoju tego układu przewiduje się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych dla modernizacji (rozbudowy i przebudowy) drogi powiatowej nr 01347 (ciągu ulic Szkolnej – Krasickiego) o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 15,0 m.,
- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej o szerokości pasa drogowego 10-15 m.

Kierunki rozwoju systemu drogowego przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych”. W zakresie układu obsługującego, na rysunku wskazano tylko ważniejsze gminne drogi lokalne.

Co najmniej wybrane drogi wskazane na tym rysunku, powinny umożliwiać także prowadzenie komunikacji autobusowej i realizację ścieżek rowerowych – w miarę potrzeb i możliwości, trasy komunikacji autobusowej i ścieżki rowerowe mogą być także wyznaczane wzdłuż innych dróg.

### 7.3. POLITYKA PARKINGOWA.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji zaleca się stosowanie następujących wskaźników postojowych:

- 1 miejsce / 1 mieszkanie o wielkości do 70 m<sup>2</sup> i 2 miejsca / 1 mieszkanie o wielkości ponad 70m<sup>2</sup>, nie mniej jednak niż 1,5 miejsca/mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
- 2 miejsca / 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
- 1-2 miejsca na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla budynków usługowych,
- 25 - 35 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy,
- 30 – 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur i administracji,
- 25 – 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług i jednocześnie co najmniej 30 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca dla jednego obiektu,
- 30 – 40 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej dla targowisk lub 1.5 miejsca / stoisko,
- 25 – 35 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych w oświacie,
- 10 – 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,

- 30 miejsc na użytkowników jednocześnie dla kościołów, klubów, domów kultury, gastronomii,
- 3-5 miejsc na 10 łóżek dla hoteli, pensjonatów i agroturystyki,
- 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych,
- 20 -50 miejsc dla cmentarzy.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

#### **7.4. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ.**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawową rolę w obsłudze pełnić będzie komunikacja autobusowa. Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych. Komunikacja autobusowa publiczna oraz prywatna powinny współpracować w systemie wspólnego biletu.

Dla wschodniej części gminy istotne znaczenie będzie miała także komunikacja kolejowa – linia kolejowa nr 8. Przewiduje się utrzymanie obecnej lokalizacji przystanku Nowa Iwiczna, a ponadto postuluje się realizację nowych przystanków Mysiadło i Stara Iwiczna.

Kierunki rozwoju systemu transportowego Warszawy, powiatu piaseczyńskiego i Piaseczna, określone w dokumentach z zakresu zagospodarowania przestrzennego i strategiach rozwoju dopuszczają możliwość uzupełnienia komunikacji szynowej o:

- przystosowanie do obsługi ruchu pasażerskiego bocznicą do EC Siekierki z przystankiem przy ulicy Mleczarskiej i następnie przystanków wspólnych na linii kolejowej nr 8,
- linię tramwajową z Warszawy do Piaseczna w ulicy Puławskiej.

#### **7.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW.**

Transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego.

Na terenie gminy istotne źródła i cele ruchu ciężarowego, podobnie jak obecnie skoncentrowane będą wzdłuż drogi nr DK7, w Wólce Kosowskiej i projektowanej S-7 Wilczej Górze.

#### **7.6. RUCH PIESZY**

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych.

W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

#### **7.7. RUCH ROWEROWY**

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- obecność rozległych terenów leśnych i otwartych w gminie i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,

- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami oraz handlem i usługami,
- wyposażenie dróg krajowych, wojewódzkich oraz większości powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy. W celu spójnego i jednolitego systemu dróg rowerowych w aglomeracji warszawskiej projektowane ścieżki i drogi rowerowe powinny być planowane w oparciu o „Standardy projektowe i wykonawcze dla systemu rowerowego w m. st. Warszawy”.

## **7.8. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.**

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną w celu zmniejszenie transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach i liniach kolejowych powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla drogi ekspresowej 20 m. na terenach zabudowy i 40 m. poza nimi,
- dla pozostałych dróg krajowych – 10 m na terenach zabudowy i 25 m. poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Zabudowa przy liniach kolejowych powinna być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

## **7.9. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Aktualizacji Strategii rozwoju województwa mazowieckiego, Strategii i Planu lokalnego rozwoju powiatu piaseczyńskiego oraz wniosków zarządców dróg krajowych i wojewódzkich, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowę drogi ekspresowej S-7 (Warszawa – Kraków), wraz z węzłami, drogami dla ruchu lokalnego, przejazdami drogowymi oraz budową, przebudową i rozbudową odcinków innych dróg, w zakresie wynikającym z budowy tej drogi,
- modernizację (przebudowę i rozbudowę) dróg krajowych nr 7 i 79,
- budowę obwodnicy Lesznowoli drogi wojewódzkiej nr 721 po nowym śladzie, wraz m.in. z budową wiaduktu nad linią kolejową,
- modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg powiatowych,



- modernizację (przebudowę i rozbudowę) linii kolejowej nr 8, wraz z ewentualnymi nowymi przystankami,
- ewentualną przebudowę i rozbudowę dla potrzeb ruchu pasażerskiego bocznicę kolejowej do EC Siekierki, wraz z przystankami,
- budowę urządzeń dla komunikacji autobusowej – pętli i przystanków autobusowych,
- ewentualną budowę linii tramwajowej z Warszawy do Piaseczna.

### **7.10. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.**

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym Studium kierunkami rozwoju układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz zgodnie z przebiegami i przeznaczeniem terenów dla urządzeń komunikacyjnych, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji zalicza się:

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
- budowę urządzeń dla komunikacji autobusowej - pętli i przystanków autobusowych,
- budowę ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

### **7.11 KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.**

Działaniem priorytetowymi powinny być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach krajowych, wojewódzkiej i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań administracji rządowej, samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

Ważne są także działania gminy na rzecz poprawy standardów obsługi komunikacją zbiorową, w tym maksymalne wykorzystanie możliwości obsługi koleją.

## **8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Wprowadza się następujące ustalenia ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Lesznówola:

- 1) przebiegi sieci infrastruktury technicznej powinny być jak najmniej kolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- 2) wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) gmina powinna posiadać na swym terenie aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- 4) obiekty liniowe i kubaturowe infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, a w granicach obszarów zabudowanych w szczególności przez tereny dróg publicznych;
- 5) dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.

## 8.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

### 8.1.1. WODOCIĄGI:

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie gminy;
- 2) dla poprawy jakości wody, która musi spełniać warunki czystości określone w przepisach odrębnych przewiduje się modernizację oraz rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;
- 3) zaleca się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy pod względem wydajności ujęć, przepustowości stacji wodociągowych i pompowni oraz systemu magistralnej i rozbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) docelowo należy dociągnąć sieć wodociągową do wszystkich istniejących budynków mieszkalnych z terenu gminy nie posiadających dotychczas zaopatrzenia w wodę, a w następnych etapach inwestycji zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę;
- 5) na terenie miejscowości Lesznówola zaleca się dalsze uzbrajanie terenów w sieci wodociągowe, szczególnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) przewiduje się utrzymanie w obecnie istniejącym zakresie korzystanie z indywidualnych ujęć wody pod warunkiem, iż wydobywana woda będzie spełniać normy w zakresie badanych wskaźników;
- 7) gmina powinna posiadać alternatywny system zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych - aby spełnić ten warunek gmina powinna dokonać bilansu pomiędzy stanem istniejącym a przewidywanym zapotrzebowaniem oraz zapewnić lokalizację studni awaryjnych, które należy lokalizować wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- 8) zaleca się ochronę ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów zainwestowanych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów znajdujących się w strefach ochronnych.

### 8.1.2. KANALIZACJA:

- 1) rozwój kanalizacji sanitarnej winien opierać się o istniejący system kanalizacyjny;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacyjnej powinna być dla gminy inwestycją priorytetową ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych (gmina położona jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych);
- 3) gmina powinna dążyć do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych;
- 4) kanalizacja sanitarna powinna zostać projektowana w układzie grawitacyjno-pompowym z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków;
- 5) sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;
- 6) na terenie miejscowości gminnej Lesznówola zaleca się dalsze uzbrajanie terenów w sieci kanalizacyjne, szczególnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się również dla terenów nie skanalizowanych, lecz po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe powinny ulec likwidacji;
- 8) ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 9) wskazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych, terenów przemysłowych na terenie gminy systemem kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych systemem powierzchniowego odprowadzania wód tj. za pomocą rowów usytuowanych wzdłuż pasa drogowego;
- 11) odprowadzenie wód opadowych na pozostałych terenach systemem infiltracji do gruntu w granicach działki własnej.

Projekt techniczny rozbudowy sieci powinien zostać wykonany w oparciu o aktualne programy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, w których gmina określi koncepcję rozwoju istniejących sieci w celu skanalizowania i zwodociągowania terenów nowo przeznaczanych pod zabudowę.

Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony

środowiska), lub w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).

## **8.2. GOSPODARKA ODPADAMI**

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 628 ze zm.) – nałożyła na gminy obowiązek sporządzenia „Planu gospodarki odpadami”. Również Gmina Lesznówola posiada takie opracowanie na lata 2005 - 2011.

Odpady są wywożone poza teren gminy. Nie ma konieczności poszukiwania terenu pod składowisko odpadów. W okresie perspektywicznym przewiduje się 100 % wytwarzających odpady systemem segregacji odpadów.

## **8.3. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ, GAZ I CIEPŁO**

### **8.3.1. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ**

W 2005 r. gmina przyjęła „Projekt założeń do planu zaopatrzenia gminy Lesznówola w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, wykonany przez Uczelniane Centrum Badawcze Energetyki i Ochrony Środowiska Politechniki Warszawskiej. Z analizy dokumentu wynika, że *Polskie Sieci Energetyczne proponują budowę linii jednorowej 400 kV Kozienice – Otarzew (poza obszarem gminy Lesznówola)*<sup>1</sup>. Niezbędnym jest doprecyzowanie potencjalnego przebiegu projektowanej linii 400 kV.

Istniejący układ zasilania gminy w energię elektryczną w pełni zaspokaja obecne potrzeby.

Ostateczna ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców. Ponadto proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej.

### **8.3.2. ZAOPATRZENIE W GAZ**

- 1) Wskazuje się rozwój istniejącej infrastruktury gazowej w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji. Na ich podstawie należy przeanalizować możliwość podłączenia do sieci terenów dotychczas nie podłączonych w tym pozostałych terenów wiejskich;
- 2) Wskazuje się rozbudowę gazociągów średniego oraz niskiego ciśnienia w celu zgazyfikowania całej miejscowości Lesznówola;

Przy projektowaniu nowych dróg lub przebudowie istniejących należy przewidywać możliwość lokalizowania w ich liniach rozgraniczających sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia. Stacje redukcyjne gazu należy lokalizować w miejscach wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej sieci gazowej według potrzeb.

Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz nasadzenia drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych.

### **8.3.3. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO**

Na obszarze gminy utrzymany będzie dotychczasowy system ogrzewania budynków z preferencją na proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych. Zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu płynnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego. Postuluje się ograniczenie, na obszarach chronionych oraz sąsiadujących z tymi obszarami, stosowania paliw zanieczyszczających atmosferę (węgiel, miał).

Na terenie powiatu piaseczyńskiego występują dość dogodne warunki do produkcji energii cieplnej z wykorzystaniem promieniowania słonecznego przez kolektory cieczowe lub próżniowe. Kolektory słoneczne mogą być wykorzystywane do podgrzewania wody i powietrza w domach jednorodzinnych i gospodarstwach rolnych. Energia może być pozyskiwana również z innych niekonwencjonalnych źródeł.

<sup>1</sup> Projekt założeń do planu zaopatrzenia gminy Lesznówola w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, *Politechnika Warszawska, Uczelniane Centrum Badawcze Energetyki i Ochrony Środowiska, Warszawa 2005.*

#### 8.4. TELEKOMUNIKACJA

- 1) zaleca się rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności poza terenami obszarów objętych ochroną prawną jako różne formy ochrony przyrody lub środowiska kulturowego, jak również terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zaleca się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na terenach aktywności gospodarczej;
- 4) zaleca się rozbudowę linii światłowodowych.

#### 9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Lp.	Rodzaj zadania	Teren objęty inwestycją
<b>Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym</b>		
1)	Budowa drogi ekspresowej S-7 (Warszawa – Kraków), wraz z węzłami, drogami dla ruchu lokalnego, przejazdami drogowymi oraz budową, przebudową i rozbudową odcinków innych dróg, w zakresie wynikającym z budowy tej drogi	zgodnie z rysunkiem studium (może ulec zmianie)
2)	Budowa obwodnicy Lesznowoli - droga wojewódzkiej nr 721	zgodnie z rysunkiem studium (może ulec zmianie)
3)	Planowana modernizacja (przebudowa i rozbudowa) dróg krajowych nr 7 i 79	istniejące drogi krajowe zgodnie z rysunkiem studium
4)	Modernizacja (przebudowa i rozbudowa) linii kolejowej nr 8, wraz z ewentualnymi nowymi przystankami	zgodnie z rysunkiem studium
5)	Modernizacja (przebudowa i rozbudowa) oraz budowa nowych odcinków dróg powiatowych	zgodnie z rysunkiem studium (może ulec zmianie)
6)	Budowa urządzeń dla komunikacji autobusowej – pętli i przystanków autobusowych	cała gmina
7)	Ewentualna przebudowa i rozbudowa dla potrzeb ruchu pasażerskiego bocznicy kolejowej do EC Siekierki, wraz z przystankami	zgodnie z rysunkiem studium
8)	Ewentualna budowa linii tramwajowej z Warszawy do Piaseczna	zgodnie z rysunkiem studium

<b>Inwestycje o znaczeniu lokalnym</b>		
1.	budowa i modernizacja dróg gminnych	cała gmina
2.	budowa i modernizacja infrastruktury technicznej	cała gmina
3.	budowa i modernizacja obiektów użyteczności publicznej, w szczególności obiektów związanych z oświatą, jednostek opiekuńczo-wychowawczych, rekreacją, zdrowiem, administracją lokalną, łącznością	cała gmina
4.	budowa i utrzymanie cmentarzy komunalnych	cała gmina
5.	budowa i utrzymanie terenów zieleni gminnej	cała gmina
6.	budowa i utrzymanie urządzeń melioracji wodnych	cała gmina

## **10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 w/w. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

### **10.1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA M.P.Z.P. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Obowiązkiem sporządzania m.p.z.p (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) objęte powinny być obszary wskazane w studium do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary, na których rozmieszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Nie wyznacza się w studium obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

W studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Obowiązkiem sporządzania m.p.z.p (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) objęte powinny być także obszary **przestrzeni publicznych**. W niniejszym studium nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznej.

### **10.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w tym muszą być obszary, dla których wymagana będzie zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolne i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W studium takie obszary wyznaczono zgodnie z rysunkiem polityki przestrzennej - załącznik nr 1 do studium na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono sposób użytkowania i przeznaczenia terenu jako tereny produkcji rolnej, a w studium wskazano jako obszary do rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych.

## **11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ LASU OCHRONNE NA TERENIE GMINY LESZNOWOLA**

W odniesieniu do lasów ustala się:

- maksymalną ochronę i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ekologiczne i gospodarcze;
- dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej, z wykluczeniem dolin rzecznych,
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów IV z, V i VI klasy bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym;
- utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewienia śródpolne, przydrożne, nad ciekami oraz wewnątrz wsi (ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe).

W odniesieniu do gleb - ustala się następujące zasady gospodarowania:

- ochrona gruntów rolnych III i IV klasy bonitacji oraz gruntów organicznych ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzek: Utrata, Raszynka oraz na terenach podmokłych i narażonych na zalanie.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Lesznówola obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują w dolinie rzeki Utraty i zostały zaznaczone na rysunku Studium stanowiącym **Załącznik graficzny nr 1**. Dla tych terenów obowiązują przepisy odrębne

## **13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Lesznówola obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

## **14. OBIEKTY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Lesznówola obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują. W lesie Magdaleńskim znajduje się pomnik w miejscu rozstrzelenia w dniu 28 maja 1942 r. 223 więźniów: 208 z Pawiaka i 15 więźniarek z Ravensbruck. Na miejscowym cmentarzu w 8 kwaterach spoczywają pomordowani więźniowie, przeniesieni tu po ekshumacji w 1946 r.

## **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI**

Studium nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

## **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Studium wskazuje tereny wojskowe (Lesznówola) jako tereny zamknięte zgodnie z załącznikiem nr 1 do studium.

Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne, dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

### 1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W STUDIUM ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Lesznówola Nr 224/XXX/2005 z dnia 19 maja 2005 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola oraz Uchwałą Rady Gminy Lesznówola Nr 190/XV/2008 z dnia 4 marca 2008 r. opracowano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla obszaru całej gminy.

Przedkładane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującą ustawą każdy plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Oznacza to, że zapisy w Studium przesądzają kierunki przestrzennego rozwoju gminy Lesznówola.

Studium wypełnia ramy przestrzenne uchwalonej przez Radę Gminy Strategii rozwoju gminy, która wraz z opracowaniami branżowymi, określa kierunki i zasady rozwoju gminy. Studium nie stanowi dokumentu rozstrzygającego w kwestiach zasadniczych, tzn. co i w jaki sposób będzie rozwijane, a jedynie pokazuje kierunki zagospodarowania przestrzeni gminy wskazując lokalizacje dla przedsięwzięć wykreowanych w strategii i politykach branżowych.

Opracowując studium uznano, że zmiany nie mogą dotyczyć poszczególnych ustaleń. Mają one równocześnie uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełen zakres i formę studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. jak i rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. opublikowane w Dz. U z 2004 r. nr 118, poz. 1233). Konsekwencją tego jest opracowanie jednolitego tekstu i rysunku studium mającego ujednoliczoną formę, ale w rzeczywistości stanowiącego nowe opracowanie.

Zakres **koniecznych** zmian w studium uwzględnia:

- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po 1 grudnia 1995 r.;
- dotychczasowe tendencje rozwoju wyrażone wnioskami ludności zgłoszone do zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- wnioski instytucji zgłoszone do zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski wójta dotyczące nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Określając politykę przestrzenną oraz kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniono zewnętrzne determinanty rozwoju gminy. Zasadniczo predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju gminy Lesznówola wynikają przede wszystkim z jej położenia, powiązań komunikacyjnych oraz uwarunkowań środowiska naturalnego, do których należą między innymi:

- 1) Położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) Przebieg nowej trasy drogi ekspresowej S7 z lokalizacją węzłów komunikacyjnych,
- 3) Przebieg nowej trasy drogi wojewódzkiej nr 721 po nowym śladzie,
- 4) Przebiegające przez gminę drogi krajowe prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- 5) Istniejące tereny lasów wokół Magdalenki oraz sąsiedztwo lasów Chojnowskich,
- 6) Ranga miejscowości Lesznówola jako lokalnego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców,
- 7) Rola gminy jako dogodnego zaplecza dalszego rozwoju inwestycji aglomeracji stołecznej,
- 8) Część obszaru gminy Lesznówola objęta formą ochrony przyrody, jakim jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wraz ze strefą ochrony urbanistycznej;
- 9) Gmina położona jest w zasięgu silnego oddziaływania Warszawy - najważniejszego ośrodka w skali kraju i regionu.

Ze względu na skalę opracowania (1:10 000) uzasadnienie przyjętych rozwiązań dotyczy najistotniejszych zagadnień stanowiących podstawę dla przyjętych rozwiązań oraz dokonanych rozstrzygnięć, a mianowicie:

- 1) Presja na udostępnianie nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego – uwzględniając uwarunkowania środowiskowe i przyrodnicze, stan władania gruntami oraz dotychczasowe dyspozycje planistyczne wskazano kierunek przekształceń i docelowe przeznaczenie terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) Przekształcenia w strukturze gospodarki gminy w związku z rosnącym udziałem usług i brakiem dogodnych lokalizacji dla terenów technologicznych, przemysłowych wskazano tereny aktywności gospodarczej, produkcji i usług,
- 3) Kształtowanie systemu przyrodniczego gminy – systemu terenów otwartych oraz wprowadzenie odpowiednich zapisów wzmacniających ochronę przyrody w gminie i zachowanie wartości przyrodniczych z

możliwością wykorzystania rekreacyjnego tych terenów, a przez to uatrakcyjnienia struktury przestrzennej gminy, stanowiąc w ten sposób przeciwwagę do obserwowanej presji inwestycyjnej.

- 4) System komunikacji drogowej – określenie przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S7 i jej oddziaływania, położenia węzłów komunikacyjnych z drogą ekspresową, nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 po nowym śladzie w ramach kształtowania całego systemu, przebudowy i rozbudowy dróg krajowych nr 7 i 79 - całość stanowi przesłanki do określenia ustaleń Studium, jak również implikuje zmiany w przeznaczeniu terenów.

Analizy prowadzone w trakcie prac nad projektem studium, wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych. Od czasu uchwalenia studium w 2000 r. w gminie Lesznówola zaszło wiele zmian, zarówno prawnych jak i przestrzennych. Gmina z typowo wiejskiej weszła w proces przekształcania się w gminę o charakterze **podmiejskim**.

Z racji swego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy w gminie Lesznówola obserwuje się napór inwestycyjny na pozyskiwanie nowych terenów budowlanych. Biorąc pod uwagę wykonane analizy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola oraz zapisy z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego a także innych dokumentów mających swe odzwierciedlenia w przestrzeni, można wnosić, że w gminie utrzyma się tendencja presji inwestorów na nowe tereny budowlane. Duże zainteresowanie inwestycyjne terenami w gminie potwierdza fakt, iż obecnie obowiązujące studium gminy Lesznówola nie spełnia oczekiwań mieszkańców, właścicieli terenów jak również władz gminy w zakresie możliwości inwestowania, co uwiadcza się w ilości wniosków o zmianę przeznaczenia terenów składanych do Urzędu, a co za tym idzie w ilości podjętych przez urząd uchwał o przestąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie prowadzonych jest ponad 68 procedur planistycznych).

Z analiz dokumentów zarówno planistycznych jak i strategicznych w studium określone zostały **podstawowe funkcje** Gminy Lesznówola, którymi są:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- mieszkalnictwo wielorodzinne o zróżnicowanych formach intensywnych i ekstensywnych,
- nieuciążliwa działalność gospodarcza, w tym głównie o profilu usługowym, w tym agroturystyka
- drobne formy nieuciążliwego przemysłu (na terenie gminy można lokalizować wyłącznie obiekty działalności gospodarczej, których uciążliwość zamyka się w granicach działki.)

wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i społeczną.

Uzupełniającymi funkcjami gminy są: zanikająca produkcja rolna, leśnictwo i ogrodnictwo, rekreacja i wypoczynek.

Założono dalszy kierunek rozwoju Lesznówoli jako zdominowany przez rozwój układów komunikacji oraz przez oddziaływanie aglomeracji warszawskiej. Projektowana trasa S7 w randze drogi ekspresowej, może przyczynić się do silniejszego rozwoju terenów usługowych oraz terenów szeroko rozumianej aktywności gospodarczej wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego. Podobne zjawisko aktywizacji terenów można obserwować na terenach wzdłuż drogi krajowej nr 7.

Rozwój zakładanych funkcji nie narusza naturalnych wartości przyrodniczych gminy, naturalnych ciągów przyrodniczych przez nią przebiegających oraz istniejących terenów leśnych. Dla terenów położonych w sąsiedztwie lasów proponuje się realizację zorganizowanych zespołów zabudowy. Wymaga to wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz sadzenia drzew i roślinności leśnej (Magdalena, Władysławów, Wilcza Góra, Jazgarzewszczyzna, Stefanowo, Warszawianka).

W studium określono obszary koncentracji usług stanowiące lokalne centra usługowe o charakterze społecznym w rejonach wsi: Mysiadło, Nowa Iwiczna, Lesznówola, Łazy, Mroków. Lokalne centra usługowe obejmują swoim zasięgiem i mają obsługiwać tereny podlegające urbanizacji.

Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i funkcjonowania struktury przestrzennej na obszarze gminy Lesznówola mają swoje odniesienie głównie do **układu komunikacyjnego**, stanowiącego silny czynnik urbanizacyjny, czego najlepszym przykładem są silnie zurbanizowane tereny w obrębie miejscowościach: Mysiadło i Nowa Iwiczna wzdłuż ul. Puławskiej, gdzie rozwinęła się intensywna zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna z domieszką zabudowy usługowej oraz terenami aktywności gospodarczej.

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy a kierunki rozwoju układu transportowo-komunikacyjnego (odzwierciedlone wnioskami zarządców dróg, zapisami w dokumentach wyższego szczebla). Analiza i ocena stanu istniejącego pozwoliła na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego stanu rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania.

Kolejnym niezmiernie istotnym czynnikiem, powiązany z układem komunikacyjnym a wpływającym na kształt struktury funkcjonalno przestrzennej oraz wskazane w studium kierunki rozwoju terenów jest fakt, iż pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Lesznówola sięga około 80% powierzchni gminy.



Analiza i synteza ustaleń mpzp na obszarze gminy wykazała, iż stan prawny terenów tj. ich przeznaczenie i sposób zagospodarowania ustalony w mpzp to przede wszystkim tereny przemysłowe i **usługowo –produkcyjne** zlokalizowane wzdłuż

- Trasy Krakowskiej (Wola Mrokowska, Jabłonowo, Marysin, Wólka Kosowska, zachodnia część Łazy),
  - ulicy Puławskiej (Mysiadło)
  - projektowanej trasy S7 (Zgorzała, Zamienie, Nowa Wola, Wilcza Góra, Władysławów)
  - ulicy Słonecznej (Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna).
- oraz tereny zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności na pozostałych obszarach.

Gmina Lesznówola, wchodzi w skład w aglomeracji warszawskiej; niemniej układ systemu komunikacyjnego o znaczeniu międzynarodowym i krajowym zdeteterminował strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego gmina Lesznówola została wskazana jako obszar problemowy aglomeracji warszawskiej.

W części planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dotyczącej kierunków rozwoju przestrzennego aglomeracji warszawskiej obszar gminy Lesznówola podzielony został na strefy funkcjonalne:

- **strefę centralną** – obejmującą tereny miasta Warszawy oraz północno wschodnie krańce gminy Lesznówola (rejon terenów przy ul. Puławskiej: sołectwa Mysiadło, Nowa Iwiczna) – kierunki rozwoju tych terenów określone zostały jako uzupełnianie już istniejących układów zabudowy,
- **strefę zaplecza mieszkaniowego Warszawy** – w jej obrębie leżą tereny położone w północnej części gminy między innymi obszary sołectw: Magdalenka, Janczewice, Podolszyn, Zamienie, Zgorzała; oraz północną część sołectw Lesznówola, Nowa Wola – w studium obszary te wskazano jako obszary przewidziane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, do realizacji w dalszej perspektywie czasowej.
- **strefę rozwoju przemysłowo-gospodarczego** - obejmuje tereny środkowej części gminy wzdłuż ul. Słonecznej i jej obwodnicy w rejonie sołectw: Lesznówola - na tych obszarach studium przewiduje: w miejscowości Lesznówola obszary rozwoju usług centrotwórczych, wzmacniających wizerunek miejscowości gminnej jako ośrodka usługowego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, oraz w obrębie sołectw Nowa Wola, Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna, Jazgarzewszczyzna oraz część terenów w okolicach drogi krajowej nr 7 (sołectwo Łazy) – obszary te w studium wskazane jako tereny rozwoju usług, w tym również parków technologicznych czy centrów kongresowo-wystawienniczych, instytutów badawczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp
- **strefę zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy** - do której zaliczono tereny położone w zachodnio-południowej części gminy w rejonie sołectw: Marysin, Wólka Kosowska, Jabłonowo, Stefanowo, Mroków, Wola Mrokowska, Garbatka – studium na tych terenach przewiduje rozwój ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w tym o charakterze rezydencjonalnym, w tym również aktywizowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych gminy poprzez rozwój agroturystyki czy innych form wypoczynku lokalnego i podstołecznego.

Zakładając, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument strategiczny wyrażający politykę przestrzenną gminy w dalszej perspektywie czasowej, zaprojektowana została **struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy**, na którą składają się:

- 1) tereny w obrębie miejscowości gminnej Lesznówola, gdzie rozwija się zabudowa jednorodzinna wskazano jako obszar rozwoju usług publicznych oraz komercyjnych tworzący centra usługowe o znaczeniu lokalnym;
- 2) silnie zurbanizowane tereny w obrębie miejscowości Mysiadło i Nowa Iwiczna, gdzie silnie rozwinęła się intensywna zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna z domieszką zabudowy usługowej oraz terenami aktywności gospodarczej;
- 3) zurbanizowane tereny w obrębie lokalnych ośrodków usługowych w miejscowościach: Magdalenka, gdzie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz Mroków, Łazy, gdzie przeważa dość intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z domieszką usług oraz pozostałościami zabudowy zagrodowej;
- 4) pas urbanizujących się terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe wzdłuż drogi krajowej nr 7 w miejscowościach: Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska, Mroków, Jabłonowo, Stefanowo, Kolonia Warszawska, Wólka Kosowska, Marysin, Łazy, gdzie silnie rozwija się zabudowa usługowa oraz tereny aktywności gospodarczej;
- 5) pas urbanizujących się terenów usługowo-mieszkaniowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 721 (ul. Słoneczna) w miejscowościach: Lesznówola, Kolonia Lesznówola, Stara Iwiczna, gdzie rozwija się

- zabudowa usługowa oraz tereny aktywności gospodarczej, z domieszką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) urbanizujące się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w miejscowościach: Jazgarzewszczyzna, Łoziska, Władysławów, Wilcza Góra, Warszawianka, Stefanowo;
  - 7) rozproszone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą układów typu ulicowego, składające się z zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych proporcjach w zależności od wsi (Garbatka; Jastrzębiec, Kosów, Janczewice, Podolszyn, Zgorzała);
  - 8) tereny produkcyjno- usługowe wzdłuż dróg krajowych nr 7 i 79;
  - 9) tereny otwarte, głównie: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, kompleks lasów Sękocińskich w okolicach sołectwa Magdalenka, tereny niezabudowane gruntów rolnych, pastwisk, łąk i nieużytków;
  - 10) układ komunikacyjny, oparty o drogi krajowe nr 7 i 79 oraz drogę wojewódzką nr 721 uzupełnione drogami powiatowymi i gminnymi oraz linią kolejową.

W przedłożonym projekcie zmiany studium uwzględniono zarówno planowane (nowe) przebiegi dróg krajowych i wojewódzkich o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, jak i ochronę terenów o walorach przyrodniczych jako ciągłych struktur terenów otwartych, ciągów ekologicznych (szerzej w rozdz. 5.1.), mających powiązania z terenami chronionymi także poza granicami gminy (szerzej w rozdz. 3).

Ponadto Rozporządzeniem Wojewody nr 139 z dn. 28 października 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lesznowola, wyznaczono część obszaru gminy jako aglomerację, co wiąże się z dobrze rozwiniętymi systemami infrastruktury kanalizacyjnej – mającej znaczny wpływ na poprawę warunków środowiska przyrodniczego.

Odnosnie wyposażenia w infrastrukturę techniczną można uznać, że stopień uzbrojenia terenów zainwestowanych jest dobry. Projektowany rozwój systemów wodociągowych i sieci kanalizacyjnej powinien być determinantem rozwoju zabudowy, ze względów zarówno ekonomicznych jak i ochrony środowiska.

Stopień wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną również można uznać za zadowalający. Biorąc pod uwagę znaczny wzrost ludności związany z dużym ruchem inwestycyjnym na terenach gminy oraz dodatnim przyrostem naturalnym, odnotowanym w ostatnim roku, należy przewidzieć lokalizację nowych placówek przedszkolnych i szkolnych zarówno publicznych jak i prywatnych.

Atutami dla rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy są:

- 1) Położenie gminy w dogodnej odległości dla lokalizacji osiedli-sypialni Warszawy,
- 2) Rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
- 3) Dobre powiązania komunikacyjne:
- 4) Rozwinięta sieć dróg lokalnych.
- 5) Dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) Wystarczający stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- 7) Występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących część Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 8) Przyrodnicze i krajobrazowe warunki do kształtowania osiedli ekstensywnej zabudowy o charakterze willowo-ogrodowym.
- 9) Wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach.

Słabe strony zagospodarowania przestrzennego gminy to:

- 1) Rozproszenie zabudowy na terenach wiejskich co powoduje zwiększenie nakładów na rozwój infrastruktury.
- 2) Niedostateczna sieć usług turystycznych, w stosunku do potrzeb i możliwości.
- 3) Brak nowych ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych.

**Studium ustala, że głównymi celami rozwoju gminy Lesznowola są:**

- 1) Ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka lokalnego,
- 2) Zapewnienie zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
  - podniesienie standardów technicznych i bytowych mieszkańców gminy i jej inwestorów zewnętrznych,
  - ochronę przyrody, krajobrazu i zachowanie dziedzictwa kulturowego.
- 3) Zapewnienie sprawności funkcjonowania systemu komunikacyjnego przy rosnącym poziomie motoryzacji
- 4) Stworzenie podstaw obsługi turystyki i wypoczynku w gminie.

**Studium ustala następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:**

- 1) Stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 2) Poszerzenie oferty rekreacyjnej – rozwój centrum sportu i rekreacji.
- 3) Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska.
- 4) Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem zwłaszcza w obszarach planowanej drogi wojewódzkiej nr 721.

- 5) Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku wsi.
- 6) Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach wiejskich poprzez:
  - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej
  - sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną
- 7) Rozwój zagospodarowania zgodnie z funkcjami terenów, określonymi w planach miejscowych.
- 8) Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów.
- 9) Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez respektowanie historycznych układów urbanistycznych
- 10) Wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego.
- 11) Stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i podstołecznego.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

### 2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

- rozwój i ugruntowanie znaczenia miejscowości gminnej Lesznówola, jako głównego centrum usługowego gminy,
- podniesienie standardów osiedli mieszkaniowych,
- rozwój terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- rozwój terenów o funkcjach centrotwórczych oraz terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów usługowych w północnej części gminy;
- rozwój terenów usług i aktywności gospodarczej w pobliżu planowanego węzła komunikacyjnego Zamienie oraz w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych (planowanej drogi wojewódzkiej oraz drogi krajowej nr 7).

W Studium generalnie nie określa się rodzaju dopuszczanych usług, ze względu na ich różnorodność oraz zachodzące zmiany w strukturze i potrzebach społecznych oraz potrzebach i tendencjach rozwojowych w gospodarce.

### 2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Ustalenia studium określają wskaźniki zabudowy stosując zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie kształtowania zabudowy wskazania wysokości obiektów oraz udział powierzchni biologicznie czynnej. Określone zostały również wskaźniki dotyczące lokalizowania infrastruktury społecznej.

- **Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowo-usługowego**, z priorytetem kształtowania centrum usługowego w miejscowości gminnej Lesznówola oraz lokalnych ośrodków usługowych na obszarze gminy (sołectwa Zamienie, Mysiadło, Łazy, Wólka Kosowska, Mroków). Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w gminie. Nowe tereny mieszkaniowe oraz wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzeni prywatnej i półprywatnej, które są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania.
- **Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa produkcyjno-usługowego**, z priorytetem kształtowania zwartych zespołów zabudowy. Ustalenia Studium wskazują na wagę jednoczesnego rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Nowe tereny aktywności gospodarczej, są istotnym elementem poprawy warunków gospodarczych gminy.
- **Zapewniono warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, w tym dla powstawania nowych szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia i ośrodków opieki społecznej.** Uwzględniają one wzrastające potrzeby w rozwijających się obszarach zurbanizowanych, przy zachowaniu istniejącej sieci placówek. Pozwoli to na dostosowanie podstawowej infrastruktury społecznej do zmieniających się potrzeb. Studium zakłada, w miarę wypełniania się trendów mieszkaniowych, wyposażanie ich w usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej, instytucje kultury i edukacji na zasadzie organizacji nowych instytucji. Studium dopuszcza realizację takich usług w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową bez wskazywania ich konkretnych lokalizacji .

- **Zapewniono warunki dla rozwoju placówek naukowych i ich włączenia w ważne dla gminy procesy rozwojowe** Przeznaczono nowe tereny pod rozwój terenów aktywności gospodarczej w dogodnych lokalizacjach względem dostępności komunikacyjnej tych terenów.
- **Zapewniono warunki dla obsługi ludności przez administrację publiczną, obiekty kultury.** Wskazano lokalizację dla obiektów kultury w ramach organizacji centrum miejscowości gminnej, nie tworzy się również ograniczeń do jej rozwijania w osiedlach mieszkaniowych w obrębie struktur publicznych i prywatnych.
- **Zapewniono warunki dla obsługi ludności przez obiekty i tereny sportu i rekreacji.** Planuje się rozwój sieci ścieżek rowerowych i pieszych. Sport i rekreacja rozwijane będą w oparciu o system terenów zieleni urządzonej.
- **Wskazano obszary wyłączone z zabudowy** poprzez wskazanie kategorii terenów o funkcjach wykluczających zabudowę. Do terenów wyłączonych z zabudowy zaliczają się tereny:
  - tereny lasów,
  - tereny gruntów rolnych,
  - tereny użytków zielonych o znaczeniu przyrodniczym,
  - tereny wód powierzchniowych.

### 2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- **Przekształcenia przestrzeni.** Wszystkie działania wprowadzające zmiany w strukturze przestrzennej i zabudowie winny zgodnie z ustaleniami Studium respektować politykę ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zabytków. Istotną rolę w ustaleniach Studium pełni zachowanie i wyeksponowanie wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych gminy. Jako narzędzie do osiągnięcia tego celu zakłada się rozwój lokalnych centrów usługowych, budowę obiektów użyteczności publicznej, wytwarzanie lokalnych przestrzeni publicznych.
- **W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu.** Ochrona krajobrazu wiąże się bezpośrednio z udziałem terenów zieleni naturalnej, urządzonej, wód i terenów otwartych. W Studium wskazano obszary chronione, powiązania z obszarami przyrodniczymi oraz konieczność zachowania terenów zieleni.
- **W Studium zapewnia się ochronę wartości przyrodniczych.** W Studium wykazano obiekty i obszary przyrodniczo chronione oraz proponowane do objęcia ochroną planistyczną, uwzględniono przestrzenny zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z ograniczeniami wynikającymi z tego faktu. W ustaleniach uzyskano kompromis pomiędzy potrzebami ochrony przyrody, terenów wód z rozwojem funkcji turystycznych i wypoczynkowo-rekreacyjnych.

### 2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- **W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków.** Ustalenia Studium obligują planistów do obejmowania ochroną w planach miejscowych walorów fizjonomicznych stref ochrony konserwatorskiej i pojedynczych zabytków, wykazanych w ewidencji zabytków.
- W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:
  - obszary prawnej ochrony konserwatorskiej z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz.1568):
  - obszary chronione prawem miejscowym

### 2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- **Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej).** Studium wskazuje na generalną kontynuację struktur komunikacyjnych, utrzymanie idei odciążenia drogi wojewódzkiej – ul. Słoneczną poprzez wskazanie przebiegu tej drogi w nowym śladzie. W Studium wskazuje się lokalizacje parkingów strategicznych, określa się także wskaźniki liczby miejsc postojowych w nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę. Studium utrwała przebieg planowanej trasy ekspresowej S7 oraz węzły komunikacyjne a także drogi serwisowe.
- **Zapewniono w Studium właściwy rozwój infrastruktury technicznej.** Jest to kontynuacja realizowanych inwestycji związanych z istniejącą gminną oczyszczalnią ścieków, systemu poprawy jakości wody (oraz

innych sieci inżynierskich), a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

## **2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

- **Cele publiczne i zakaz zabudowy.** Posługując się definicją inwestycji celu publicznego, w treści Studium zawarto wszystkie obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny, których rozproszenie i liczba uniemożliwia szczególne wyróżnienie.

## **2.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.**

Studium wskazuje obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- linia kolejowa,

Studium wskazuje tereny do lokalizacji:

- przebiegu trasy ekspresowej S7,
- przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721,

## **2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Na terenie gminy Lesznówola nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych: obszarów wymagają.

## **2.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

- Studium wskazuje tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, rozproszone w obszarze całej gminy. Główne kompleksy gruntów wymagających zmiany przeznaczenia zlokalizowane są w sołectwach Podolszyn Stary i Janczewice w północnej części gminy; w obrębie PGR Lesznówola, oraz w zachodniej części gminy w obrębach Kosów, Stachowo i Wola Mrokowska.
- Studium wskazuje tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zlokalizowane w obrębach: Warszawianka, Stefanowo, Władysławów, Wilcza Góra i Jazgarzewszczyzna.

Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **2.10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

- **Studium uwzględnia problematykę terenów rolniczych.** Obszar gminy, ze względu na rozwijające się silnie funkcje koncentracji usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym oraz tendencje rozwojowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego czy usług, nie spełnia warunków dla prowadzenia produkcji rolnej. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy winny jednak zapewnić racjonalne wykorzystanie gleb i ochronę gleb o najlepszej wartości bonitacyjnej. Dlatego studium ustala dla terenów rolnych:

- określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów szczególnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach szczególnej ochrony środowiska oraz w strefach uciążliwego oddziaływania obiektów lub urządzeń,
- niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,

#### **2.11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

- **Tereny zalewowe.** W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano potrzeby ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenia zabudowy.

#### **2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Lesznowola obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

#### **2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

Na terenie gminy Lesznowola obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

#### **2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Studium nie wskazuje obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji oraz rekultywacji:

#### **2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

- **Tereny zamknięte.** Na rysunku Studium wskazano tereny zamknięte: tereny kolei PKP oraz tereny wojskowe w gminnej Lesznowola. Na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne. Dla tych terenów nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.