

Uchwała Nr
Rady Gminy Leszno
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi
Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą
wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr XXXIV/197/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym zmienioną uchwałą Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Leszno z dnia 31 lipca 2019 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, a które przebiegają:
 - 1) od północy – zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 155 z obrębu Korfowe, południową granicą działki ew. nr 88 z obrębu Korfowe, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 89 z obrębu Korfowe i dalej południową granicą działki ew. nr 88 z obrębu Korfowe, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 101 z obrębu Korfowe, dalej granicami działek ew. nr 104 i 105 z obrębu Korfowe, dalej zachodnią, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 103/1, dalej południową granicą działki ew. nr 106 z obrębu Korfowe do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 113 z obrębu Korfowe, przez działkę ew. nr 114 z obrębu Korfowe do jej północnej granicy, dalej północną granicą działki ew. nr 114 z obrębu Korfowe, następnie północną granicą działki ew. nr 153 z obrębu Korfowe i przez działkę 153 do północnej granicy działki ew. nr 154 z obrębu Korfowe i dalej tą granicą, następnie zachodnią i północną granicą działki ew. nr 96 z obrębu Szymanówek i północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 98/1 i 28 z obrębu Szymanówek i dalej północnymi granicami działek ew. nr 28 i 97 z obrębu Szymanówek do punktu stanowiącego przedłużenie zachodniej granicy obrębu Marianów;
 - 2) od wschodu – w kierunku południowym, przez działkę ew. nr 97 z obrębu Szymanówek, zachodnią granicą obrębu Marianów, przez działkę ew. nr 9 z obrębu Marianów, do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 17 z obrębu Marianów i dalej południową granicą tej działki, następnie południową granicą działki ew. nr 180 z obr. Marianów, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 47/1 z obrębu Marianów i ponownie południową granicą działki ew. nr 180 z obrębu Marianów do wschodniej granicy obrębu Marianów, dalej w kierunku

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1086

południowym i zachodnim granicą obrębu Marianów, następnie wschodnią granicą obrębu Powązki;

- 3) od południa – południową granicą obrębu Powązki do punktu znajdującego się na przedłużeniu wschodniej granicy działki ew. nr 11/6 z obrębu Wilkowa Wieś, dalej po wschodnich granicach działek ew. nr 11/6 i 11/11 z obrębu Wilkowa Wieś, następnie południowymi granicami działek ew. nr 11/11 i 11/3 z obrębu Wilkowa Wieś, dalej zachodnią granicą działki ew. nr 11/3 z obrębu Wilkowa Wieś do punktu przecięcia z południową granicą obrębu Powązki i następnie w kierunku zachodnim południową granicą obrębu Powązki;
 - 4) od zachodu – w kierunku północnym zachodnią granicą administracyjną gminy Leszno do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 155 z obrębu Korfowe.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) rowy do skanalizowania lub likwidacji;
 - 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do skablowania;
 - 8) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
 - 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi;
 - 2) wspólna granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
 - 3) granice Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 4) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 5) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 6) granice głównego zbiornika wód podziemnych;
 - 7) tereny zdrenowane;
 - 8) strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **Kampinoskim Parku Narodowym – KPN** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
- 2) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona jedynie w przypadku, gdy ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy – nie dotyczy linii zabudowy zlokalizowanych bliżej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 ”Puszcza Kampinoska” objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
 - 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 9) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek, ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokol nie przekracza wysokości 10 cm;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności;
 - 11) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNE;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
 - 4) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 5) tereny ogrodów działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
 - 6) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
 - 7) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 8) tereny wód – rowy – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
 - 9) tereny infrastruktury rurociągu naftowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **Rn**;
 - 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
 - 12) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług U, infrastruktury rurociągu naftowego Rn, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

§6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług U, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów infrastruktury rurociągu naftowego Rn jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, żółtego, brązowego, szarego,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia,
 - c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego, czarnego,
 - d) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
 - e) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;

- 3) ustala się ochronę istniejących elementów układu osadniczego w formie układu dróg oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się kształtowanie nowej architektury z uwzględnieniem charakterystycznych cech tradycyjnej architektury wiejskiej, takich jak: skali obiektów, pokrycia dachów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) oznacza się, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, drzewa pomniki przyrody, wokół których określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 8) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 10) ustala się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych nr ew. AZP 56-61/12, AZP 56-61/43, AZP 56-62/1, AZP 56-62/2, AZP 56-62/3, AZP 56-62/4, AZP 56-62/5, AZP 56-62/6, AZP 56-62/7, AZP 56-62/8, AZP 56-62/9, AZP 56-62/10 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na terenach położonych w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- 2) ustala się zachowanie i ochronę kapliczek i krzyży oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przesunięcie kapliczek i krzyży w granicach linii rozgraniczających terenów, na których się znajdują, jednak nie więcej niż 10 m od obecnej lokalizacji.

§10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się granice pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV po 5 m od ich osi; w pasach technologicznych ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) nakaz zachowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem WR jako otwartych,
 - c) ustala się skanalizowanie lub likwidację rowów wskazanych na rysunku planu,
 - d) odsunięcie zabudowy od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska” oraz częściowo w GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”) obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku urządzeń zlokalizowanych na terenach lasów ZL dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie z dopuszczeniem remontów,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów lasów ZL.
2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

- 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
 - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połać dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
 - d) ustala się nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oznaczonych na rysunku planu; ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenami lasów ZL;

- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;

- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi i dojazdowymi do drogi wojewódzkiej nr 580;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
 - a) istniejąca droga lokalna KD-L;
 - b) istniejące i projektowane drogi dojazdowe: KD-D;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;
- 6) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) ogrody działkowe – 1 miejsce do parkowania na 1000 m² powierzchni terenu ZD, z dopuszczeniem bilansowania miejsc do parkowania z miejscami do parkowania w przyległych drogach lokalnych i dojazdowych: KD-L, 10KD-D, 17KD-D, 20KD-D, 21KD-D;
- 8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy); w przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w terminie nie dłuższym niż 30 lat od dnia wejścia w życie planu, w pasie technologicznym po 5 m od osi linii wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) na terenie 6MN1 oznacza się strefę ochronną wokół pomników przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
 - e) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności:
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi 6KD-D,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi 11KD-D,

- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 20 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
 - b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 2,
 - c) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D oraz KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, poprzez sięgacze, a także poprzez ustanowienie odpowiednich służebności;
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2, 10MN2, 11MN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2, 15MN2, 16MN2, 17MN2, 18MN2, 19MN2, 20MN2, 21MN2, 22MN2 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności:
 - 10 m od linii rozgraniczających drogi 10KD-D,
 - 10 m od linii rozgraniczających drogi 11KD-D,
 - 10 m od linii rozgraniczających drogi 17KD-D,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,

- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
- f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
- i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
- 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
- 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 20 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
- b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 2,
- c) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D oraz KDW,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN3**, **2MN3** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 20 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D oraz KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN4, 2MN4, 3MN4, 4MN4, 5MN4, 6MN4, 7MN4, 8MN4, 9MN4, 10MN4, 11MN4, 12MN4, 13MN4, 14MN4, 15MN4, 16MN4, 17MN4, 18MN4, 19MN4, 20MN4, 21MN4, 22MN4, 23MN4, 24MN4 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) na terenie 20MN4 oznacza się kapliczki i krzyże – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - e) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;

- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 8,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;

- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 25 m,

- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
 - b) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D, KDW oraz dróg KL i KD poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§18.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN5, 2MN5, 3MN5, 4MN5, 5MN5, 6MN5, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1
 - d) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - e) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,3,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m w tym dla budynków mieszkalnych na terenach 1MN5, 2MN5, 3MN5 i 4MN5 - 8,5 m, dla budynków mieszkalnych na terenach 5MN5 i 6MN5 - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D oraz KDW,

- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§19.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MNE1 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 8,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
- f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D oraz KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§20.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNE2, 2MNE2, 3MNE2, 4MNE2, 5MNE2, 6MNE2, 7MNE2, 8MNE2, 9MNE2, 10MNE2 ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) na terenie 5MNE2 oznacza się strefę ochronną wokół pomnika przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
 - e) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 8,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, a także stosowanie dachów typu kolebkowego oraz kopułowego,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 3000 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

- i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 3000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia według § 10 pkt 3;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D oraz KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§21.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U1, 2MN-U1, 3MN-U1, 4MN-U1 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) na terenie 1MN-U1 oznacza się strefę ochronną wokół pomników przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,

- e) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z usługami lub bez usług, lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
- b) na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
- g) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
- j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1500 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1.
 - b) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D oraz KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§22.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U2 ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z usługami lub bez usług, lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,

- b) na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
 - g) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 30° do 40°; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§23.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, w tym: oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: usługi gastronomii, wbudowana funkcja mieszkaniowa, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultu religijnego, zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) realizację usług ustala się w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną służącą zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej dopuszcza się w formie wolno stojącej lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,2,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków usługowych - 12 m, dla budynków mieszkalnych – 9,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m
 - f) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,

- g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 20°; dla usług kultu religijnego dopuszcza się niestandardowe rozwiązania połaci dachowych,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 3000 m² dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
 - 1 m² dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
 - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o której mowa w 1 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 3000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D i KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§24.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: niekubaturowe usługi publiczne z zakresu sportu, rekreacji, kultury, edukacji,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleni urządzonej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,

- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) teren w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się zakaz lokalizowania budynków,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 300 m²,
 - d) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 4) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 300 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D i KDW,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§25.

Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 5ZD, 6ZD, 7ZD, 8ZD, 9ZD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: rodzinne ogrody działkowe,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: terenowe urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia budowlane,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;

- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności:
 - 10 m od linii rozgraniczających drogi 10KD-D,
 - 10 m od linii rozgraniczających drogi 21KD-D,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,05,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m, w tym wysokość altan działkowych i obiektów gospodarczych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
 - c) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 20°,
 - e) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
 - b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 2,
 - c) w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L i KD-D,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§26.

Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleni,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
 - e) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 300 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia według § 10 pkt 3;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D i KDW;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§27.

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - e) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-D i KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§28.

Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
 - c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - d) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 2 m;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D i KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§29.

Dla terenów infrastruktury rurociągu naftowego oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Rn, 2Rn, 3Rn, 4Rn, 5Rn, 6Rn** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – rurociąg naftowy z kablem światłowodowym dalekosiężnym,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: gruntowe drogi eksploatacyjne, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 2 m;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 50 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 12 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) w granicach pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych – ustalenia według § 10 pkt 1,
 - b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 2;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D i KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§30.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) na terenie KD-L oznacza się kapliczki i krzyże – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - e) na terenie KD-L oznacza się drzewa pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu (część drogi w obszarze planu),
 - g) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - h) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§31.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,

- d) na terenach 11KD-D, 17KD-D oznacza się kapliczki i krzyże – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
- e) na terenie 13KD-D oznacza się drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
- f) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
- dla drogi 1KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KD-D od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KD-D od 10 m do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KD-D od 10 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 8KD-D od 3 m do 9,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 9KD-D od 1,5 m do 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 10KD-D od 0 m do 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 11KD-D od 10 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 12KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 13KD-D od 10 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 14KD-D od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 15KD-D od 8 m do 12 m,
 - dla drogi 16KD-D 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 17KD-D od 10 m do 11,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 18KD-D od 9,5 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 19KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 20KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 21KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 22KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 23KD-D 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 24KD-D od 6 m do 15,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 25KD-D od 8 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 26KD-D 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- g) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

- h) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
 - 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
 - 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
 - 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
 - 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

§32.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW od 5 m do 12 m,
 - dla drogi 2KDW od 7,5 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDW od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDW od 8 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KDW od 8 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 8KDW od 8 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 9KDW od 8 m do 20,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 46KDW od 8 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 47KDW od 8 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 48KDW od 8 m do 18 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 49KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 50KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 51KDW od 8 m do 12 m,
 - dla drogi 52KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 53KDW od 8 m do 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 54KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 55KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 56KDW od 8 m do 12,5 m,
 - dla drogi 57KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 58KDW od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu – 2 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** odpowiednio zgodnie z § 13;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.**

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§33.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno obejmującej działki o nr ewidencyjnych 37/8 oraz o nr 22/1, 25/1, 26/2, 26/3, 27, 28, 69/2 położonych w miejscowości Marianów uchwalonego uchwałą Nr XX/145/2000 Rady Gminy w Lesznie z dnia 29 listopada 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 156 z dnia 28 grudnia 2000 r. poz. 1497, zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów uchwalonego uchwałą Nr XXX/214/2001 Rady Gminy w Lesznie z dnia 22 listopada 2001 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 32 z dnia 5 lutego 2002 r. poz. 770,

zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wilkowa Wieś, Powązki, Korfowe uchwalonego uchwałą Nr XL/238/2002 Rady Gminy w Lesznie z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 308 z dnia 29 listopada 2002 r. poz. 8134, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 95 z dnia 24 maja 2007 r. poz. 2326.

§34.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§35.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Leszno
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w okresie od dnia **25 września 2019 r.** do dnia **15 października 2019 r.**, po raz drugi w okresie od dnia **16 marca 2020 r.** do dnia **22 maja 2020 r.**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **29 października 2019 r.** oraz do dnia **08 czerwca 2020 r.** wpłynęło łącznie 36 uwag.

Wójt Gminy Leszno rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 14 uwzględniając w całości, 11 nie uwzględniając w części i 11 nie uwzględniając w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Leszno postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Leszno		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leszno					
						Uwzględnione	Nieuwzględnione	Uwzględnione	Nieuwzględnione				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	02.10.2019 Nr dz. 5327/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 114/4 obr. Powązki	14MN1 (obecnie 11MN1) 16MN2 (obecnie 15MN2)								
										Treść uwagi: Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg 12KD-D oraz 9KD-D z 10 m na 4 m.		+	+
										Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi 9KD-D - pozostawia się linię zabudowy od drogi 9KD-D, jako kontynuację ukształtowania zabudowy zrealizowanej po obu stronach drogi.			
2	04.10.2019 Nr dz. 5369/2019.	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 156/1 obr. Powązki	6MN1, 5WR (obecnie 4WR), 7MN1, 2Rn, 8MN1								
										Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki na funkcję usługowo-mieszkaniową UM.			+
										Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga nieuwzględniona - lokalizacja wolnostojącej zabudowy usługowej w tym miejscu jest niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.			

3	18.10.2019 Nr. dz. 5654/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 161/5, 161/3, 161/4 i 161/5, 161/6, 162/12 i 162/14 obr. Korfowe 94/7 obr. Korfowe	1MNE2, 14ZL, 6-7MNE2 (obecnie 7-8MNE2), 26KD-D					
		Treść uwagi:								
		<ol style="list-style-type: none"> Zmniejszenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego na 25 m na działkach 161/5, 161/3, 161/4 i 161/5 w miejscowości Korfowe. Ujawnienie drogi pożarowej znajdującej się na działkach 161/6, 162/12 i 162/14 w miejscowości Korfowe. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 (obecnie 7MNE2) i 7MNE2 (obecnie 8MNE2) na 2500 m². Brak zgody na przeprowadzenie drogi 26KD-D przez działkę 94/7 w miejscowości Korfowe. 					1 +	2 +	3 +	4 +
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:										
<ol style="list-style-type: none"> Z uwagi na ukształtowanie terenu nie ma możliwości zmniejszenia linii zabudowy od strony Kampinoskiego Parku Narodowego. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. nie wyodrębnia dróg pożarowych jako osobnego przeznaczenia terenu. Ewentualna droga pożarowa może pełnić swoje funkcje niezależnie od jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 (obecnie 7MNE2) i 7MNE2 (obecnie 8MNE2) na 2500 m² byłoby sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno. Droga 26KD-D jest niezbędna dla zapewniania dostępu do drogi publicznej działkom, które powstały na skutek podziału działek 91 i 93. 										
4	21.10.2019 Nr dz, 5699/2019	osoba fizyczna	j.n.	-	-					
		Treść uwagi:								
		Odstąpienie od tworzenia nowych terenów budownictwa mieszkaniowego MNE1 oraz od 1MNE2 do 9MNE2 (obecnie 10MNE2) i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia rolniczego R tak jak w obowiązującym planie miejscowym.							+	
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:										
Przeznaczenie terenów MNE1 oraz od 1MNE2 do 9MNE2 (obecnie 10MNE2) jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.										

5	25.10.2019 Nr dz. 5819/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 80/2, 93/1 91/11- 14, 92/4-13 obr. Szymanówek	1MNE2, 5MNE2 (obecnie 5MNE2, 6MNE2, 1MNE2) 11KDW, 12KDW, 13KDW	1 +	1 +		
		Treść uwagi: <ol style="list-style-type: none"> Dołączenie drogi 11KDW i 12KDW do drogi 13KDW i zaprojektowanie drogi, która umożliwi dostęp do drogi 4KD-D. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 60% powierzchni działki budowlanej na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5 m do 12 m na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności. 							
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: <ol style="list-style-type: none"> Uwaga częściowo nieuwzględniona - przedłuża się drogę 11KDW i 12KDW do drogi 13KDW. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno. 									
6	28.10.2019 Nr dz. 5820/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 128/1, 171/5-18 obr. Korfowe 128/2, 80/1, 93/2 obr. Szymanówek	1MNE2, 5MNE2, 3KD-D	1 +	1 +		
		Treść uwagi: <ol style="list-style-type: none"> Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. ew. nr 128/1 o ok. 130 m w kierunku zachodnim i o ok. 40 m w kierunku wschodnim. Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. ew. nr 128/1 obr. Korfowe oraz 80/1 obr. Szymanówek z 10 m do 4 m od planowanej drogi 2KD-D i 3KD-D. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 60% powierzchni działki budowlanej na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5 m do 12 m na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności. 							
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: <ol style="list-style-type: none"> Uwaga częściowo uwzględniona, a częściowo nieuwzględniona - zmienia się linię zabudowy, ale w nieco inny sposób niż wynika to ze złożonej uwagi. Nie ma potrzeby zmniejszania linii zabudowy od dróg 2KD-D i 3KD-D – działki przylegające do dróg są niezabudowane i posiadają dużą powierzchnię – zaprojektowane linie zabudowy nie ograniczają w sposób nadmierny możliwości ich zagospodarowania. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania 									

		przestrzennego gminy Leszno. 4. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.							
7	28.10.2019 Nr dz. 5821/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 91/15-19 obr. Szymanówek	5MNE2 (obecnie 6MNE2)				
Treść uwagi:						1 +	1 +		
1. Dołączenie drogi 11KDW i 12KDW do drogi 13KDW i zaprojektowanie drogi, która umożliwi dostęp do drogi 4KD-D.							2 +		
2. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 60% powierzchni działki budowlanej na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności.							3 +		
3. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5 m do 12 m na wszystkich działkach znajdujących się w mojej własności.									
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:									
1. Uwaga częściowo nieuwzględniona - przedłuża się drogę 11KDW i 12KDW do drogi 13 KDW.									
2. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.									
3. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy byłoby sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.									
8	28.10.2019 Nr dz. 5834/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 22/3 obr. Marianów	1MN4, 15KD-D (obecnie 1MN4)				
Treść uwagi:						1 +	1 +		
1. Zmiana przebiegu projektowanej drogi 15KD-D z projektowanego przebiegu po północnej stronie działek ew. nr 22/2, 22/3, 22/4 i 22/5 obr. Marianów na linię drogi wewnętrznej 38KDW (obecnie 36KDW).							2 +		
2. W przypadku odrzucenia pkt 1 uwagi niezwłoczne wykupienie przez gminę dz. ew. nr 22/3 obr. Marianów w cenie rynkowej wraz z kosztami poniesionymi na przygotowanie projektu architektonicznego i projektu zagospodarowania terenu działki.									
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:									
1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Rezygnuje się z przebiegu projektowanej drogi 15KD-D, ale nie przesuwa się jej na linię drogi 38KDW (obecnie 36KDW).									
2. Pkt 1 uwagi został rozpatrzony częściowo negatywnie, ale w sposób korzystny dla wnoszącego uwagę.									

9	28.10.2019 Nr dz. 5835/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 22/4 obr. Marianów	1MN4, 15KD-D (obecnie 1MN4)	1 +	1 + 2 +		
		Treść uwagi: 1. Zmiana przebiegu projektowanej drogi 15KD-D w zakresie dotyczącym między innymi dz. ew. nr 22/4 obr. Marianów, która jest moją własnością. 2. W przypadku odrzucenia pkt 1 uwagi niezwłoczne wykupienie przez gminę dz. ew. nr 22/4 obr. Marianów w cenie rynkowej.							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: 1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Rezygnuje się z przebiegu projektowanej drogi 15KD-D. Projektuje się natomiast drogę wewnętrzną odpowiadającą ustanowionej na dz. ew. nr 22/4 służebności przechodu i przejazdu o szerokości 8 metrów. 2. Pkt 1 uwagi został rozpatrzony częściowo negatywnie, tym niemniej zaproponowane nowe rozwiązanie komunikacyjne pokrywa się z ustanowioną na dz. ew. nr 22/4 służebnością przechodu i przejazdu.							
10	28.10.2019 Nr dz. 5840/2019	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 114/4 obr. Powązki	16MN2 (obecnie 15MN2)	+	+		
		Treść uwagi: Zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg 12KD-D oraz 9KD-D z 10 m na 4 m.							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi 9KD-D - pozostawia się linię zabudowy od drogi 9KD-D, jako kontynuację ukształtowania zabudowy zrealizowanej po obu stronach drogi.							
11	29.10.2019 Nr dz. 5852/2019	osoby fizyczne – 11 osób	j.n.	-	-		+		
		Treść uwagi: Nieuwzględnianie uwag mogących spowodować konieczność ponawiania procedury planistycznej oraz jak najszybsze przedłożenie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga nieuwzględniona - procedura tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bardzo czasochłonna ponieważ wymaga przeprowadzania wielu analiz i uzgodnień z właściwymi instytucjami oraz konsultacji społecznych z mieszkańcami gminy. Uwzględnienie uwag, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno ma na celu wypracowanie optymalnego projektu planu oraz zapobieżenie ponownemu wszczęciu procedury planistycznej dla tego terenu w niedalekiej przyszłości.							

12	20.03.2020 Nr.dz. 1859/2020	osoba fizyczna	j.n.	-	-		+			
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi łączącej drogi oznaczone na projekcie planu 14KD-D i 19KD-D, przebiegającej m.in. przez działki nr 104/11, 105/10, 105/5, 105/28, 106, 154/5, 111, 112/8, 119/22, tak jak to było przewidziane w wersji planu wyłożonej w 2019 r. lub zaprojektowanie drogi łączącej drogę 14KD-D i ul. Asi i Alka (30KDW) na wysokości działki 105/28 i 105/12.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Droga 15KD-D została usunięta z projektu planu na skutek pozytywnego rozpatrzenia przez Wójta Gminy Leszno trzech uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zaprojektowanie drogi publicznej pomiędzy projektowaną drogą publiczną a prywatną drogą wewnętrzną nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia finansów publicznych.										
13	20.03.2020 Nr.dz. 1860/2020	osoba fizyczna	j.n.	-	-		+			
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi łączącej drogi oznaczone na projekcie planu 14KD-D i ul. Asi i Alka (30KDW) np. na wysokości działki 105/28 i 105/12.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Droga 15KD-D została usunięta z projektu planu na skutek pozytywnego rozpatrzenia przez Wójta Gminy Leszno trzech uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zaprojektowanie drogi publicznej pomiędzy projektowaną drogą publiczną a prywatną drogą wewnętrzną nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia finansów publicznych.										
14	20.03.2020 L.dz. 1861/2020	osoba fizyczna	j.n.	-	-		+			
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi łączącej drogi oznaczone na projekcie planu 14KD-D i ul. Asi i Alka (30KDW) np. na wysokości działki 105/28 i 105/12.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Droga 15KD-D została usunięta z projektu planu na skutek pozytywnego rozpatrzenia przez Wójta Gminy Leszno trzech uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zaprojektowanie drogi publicznej pomiędzy projektowaną drogą publiczną a prywatną drogą wewnętrzną nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia finansów publicznych.										
15	28.05.2020 L.dz. 3125/2020	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 95, 96 obr. Powązki	1MNE2		+			
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zaprojektowania drogi publicznej na działce nr 95 lub 96 łączącej Powązki/Korfowe z kompleksem leśnym Puszczy Kampinoskiej.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zaproponowana ścieżka rowerowa nie może być potraktowana jako droga publiczna. Zaprojektowanie ciągu komunikacyjnego pomiędzy działkami ew. nr 95 i 96 z obrębu Korfowe (zgodnie z załączonym rysunkiem) w sposób znaczący ograniczyło by możliwość zagospodarowania tych działek. Dostęp pieszo-rowerowy dla mieszkańców wsi Powązki i Korfowe do kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego jest możliwy poprzez liczne drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu oraz drogi publiczne 1KD-D i 11KD-D.										

16	02.06.2020 L.dz. 3218/2020	osoba fizyczna	j.n.	-	-							
		Treść uwagi: Propozycja połączenia drogi 13KDW z drogą 4KD-D w celu umożliwienia komunikacji z drogami 11KDW i 12KDW.									+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Droga 13KDW posiada bezpośrednie połączenie z drogami 4KD-D i 11KD-D.										
17	02.06.2020 L.dz. 3231/2020	osoba fizyczna	j.n.	Dz. ew. nr 158, 159, 160, 97 obr. Korfowe	5KDW, 1MNE2, 2MNE2							
		Treść uwagi: Brak zgody na przekształcenie gruntów będących własnością składającego uwagę na cele nierolnicze.									+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Obszar nieruchomości będącej własnością składającego uwagę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie MNE.1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej). Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną nie wyklucza możliwości prowadzenia działalności rolniczej. Plan dopuszcza zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.										
18	02.06.2020 L.dz. 3243/2020	osoba fizyczna	j.n.	Dz. ew. nr 128/1 obr. Korfowe	1MNE2, 5KDW							
		Treść uwagi: 1. Propozycja połączenia drogi 13KDW z drogą 4KD-D w celu umożliwienia komunikacji z dz. ew. nr 93/2. 2. Prośba o uwzględnienie w planie możliwości budowy budynków inwentarsko-magazynowo-gospodarczych w istniejących gospodarstwach rolnych. 3. Prośba o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. ew. nr 128/1 o około 40 m w kierunku wschodnim.									1+	
											2+	
											3+	
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: 1. Droga 13KDW posiada bezpośrednie połączenie z drogami 4KD-D i 11KD-D. 2. Obszar nieruchomości będącej własnością składającego uwagę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie MNE.1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej). Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną nie wyklucza możliwości prowadzenia działalności rolniczej. Plan dopuszcza zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów. 3. Nie ma możliwości przesunięcia linii zabudowy zgodnie ze złożoną uwagą ze względu na ukształtowanie terenu												

19	02.06.2020 L.dz. 3244/2020	osoba fizyczna	j.n.	-	-				
		Treść uwagi:							
		1. Propozycja połączenia drogi 13KDW z drogą 4KD-D w celu umożliwienia komunikacji z drogami 11KDW i 12KDW.					1+		
		2. Prośba o uwzględnienie w planie możliwości budowy budynków inwentarsko-magazynowo-gospodarczych w istniejących gospodarstwach rolnych.					2+		
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:							
		1. Droga 13KDW posiada bezpośrednie połączenie z drogami 4KD-D i 11KD-D.							
		2. Obszar nieruchomości będącej własnością składającego uwagę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie MNE.1 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej). Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną nie wyklucza możliwości prowadzenia działalności rolniczej. Plan dopuszcza zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.							

20	05.06.2020 L. dz. 3356/2020	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 161/5, 161/3, 161/4 i 161/5, 161/6, 162/12 i 162/14 obr. Korfowe 100/13 obr. Szymanówek 94/7 obr. Powązki	1MNE2, 14ZL, 5-9MNE2, 26KD-D				
<p>Treść uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zmniejszenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego na 25 m na działkach 161/5, 161/3, 161/4 i 161/5 w miejscowości Korfowe. 2. Ujawnienie drogi pożarowej znajdującej się na działkach 161/6, 162/12 i 162/14 w miejscowości Korfowe. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 i 7MNE2 na 2500 m². 4. Brak zgody na przeprowadzenie drogi 26KD-D przez działkę 94/7 w miejscowości Korfowe. 						1+	2+	3+	4+
<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Z uwagi na ukształtowanie terenu nie ma możliwości zmniejszenia linii zabudowy od strony Kampinoskiego Parku Narodowego. 2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. nie wyodrębnia dróg pożarowych jako osobnego przeznaczenia terenu. Ewentualna droga pożarowa może pełnić swoje funkcje niezależnie od jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. 3. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 i 7MNE2 na 2500 m² byłoby sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno. 4. Droga 26KD-D jest niezbędna dla zapewniania dostępu do drogi publicznej działkom, które powstały na skutek podziału działek 91 i 93. 									

21	05.06.2020 L. dz. 3357/2020	osoba fizyczna	j.n.	Działka ew. nr 161/3, 161/4, 161/5 i 161/6 obr. Korfowe 112/17 i 112/15 obr. Szymanówek 71 obr. Marianów	4,6,7MNE2, 13MN4, 49KDW					
		Treść uwagi:								
		<ol style="list-style-type: none"> Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 i 7MNE2 na 2500 m². Brak zgody na przeprowadzenie nowej drogi przez dz. ew. nr 71 obr. Marianów. Włączenie działek ew. nr 112/17 i 112/15 do terenu 4MNE2 ponieważ posiadają one powierzchnię po 1500 m². Przesunięcie linii zabudowy na dz. ew. nr 161/3, 161/4, 161/5 i 161/6 na 100 m od granicy KPN. 						1+	2+	3+
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:										
<ol style="list-style-type: none"> Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 6MNE2 i 7MNE2 na 2500 m² byłoby sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno. Przez teren działki ew. nr 71 obr. Marianów nie przebiega żadna droga, a zatem uwagę należy uznać za bezprzedmiotową. Nie istnieje możliwość włączenia dz. ew. nr 112/17 i 112/15 do terenu 4MNE2 ponieważ nie przylegają one do terenu 4MNE2. Z uwagi na ukształtowanie terenu nie ma możliwości zmniejszenia linii zabudowy od strony Kampinoskiego Parku Narodowego. 										
22	05.06.2020 L. dz, 3334/2020	osoby fizyczne – 2 osoby	j.n.	Działka ew. nr 103 obr. Szymanówek	14KD-D					
		Treść uwagi:								
		Uwaga w zakresie nieudzielenia w czasie dyskusji publicznej informacji co do tymczasowego przeznaczenia terenu, planowanych inwestycji, zmiany wartości nieruchomości, możliwości zagospodarowania terenu, możliwości sprzedaży nieruchomości oraz co do okresu przystąpienia do zagospodarowania terenu zgodnie z planem.						+		
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:										
Obecni na dyskusji publicznej kierownik referatu zagospodarowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami oraz projektant planu udzielili składającym uwagę wyczerpujących informacji w zakresie nurtujących ich zagadnień.										

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr/2020
Rady Gminy Leszno
z dnia 2020 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia

2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.).

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI POWĄŻKI ORAZ CZĘŚCI WSI KORFOWE,
SZYMANÓWEK, MARIANÓW, WILKOWA WIEŚ I WILKÓW W GMINIE
LESZNO – POMIĘDZY DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NR 580
I KAMPINOSKIM PARKIEM NARODOWYM – ETAP I**

Spis treści

1	WSTĘP	4
1.1	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	4
1.2	CELE I ZAKRES PROGNOZY	4
1.3	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	5
2	INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	5
2.1	WPROWADZENIE	5
2.2	ZAWARTOŚĆ I CEL DOKUMENTU	6
2.3	POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI	6
	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	7
	Studium określa również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.	8
2.4	ZAWARTOŚĆ PROJEKTU PLANU – CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ	8
3	CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA	13
3.1	CHARAKTERYSTYKA SPOŁECZNA, EKONOMICZNA, PRZESTRZENNA OBSZARU	13
4	CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA	14
4.1	POŁOŻENIE TERENU. PRZYRODNICZE ZWIĄZKI Z OTOCZENIEM.	14
4.2	ZASOBY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE	14
4.2.1	OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ Z MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	14
4.2.2	SZATA ROŚLINNA	15
	Roślinność rzeczywista (poza obszarem KPN)	15
4.2.3	BIORÓŻNORODNOŚĆ	16
4.2.4	ŚWIAT ZWIERZĘCY	16
4.3	CHARAKTERYSTYKA FIZYCZNO-GEOGRAFICZNA	17
4.4	UCIĄŻLIWOŚCI	18
	Wśród lokalnych źródeł zanieczyszczenia największy wpływ na jakość powietrza mają:	18
4.4.1	ZANIECZYSZCZENIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH, PODZIEMNYCH	18
	Jakość wód podziemnych zależy od głębokości na której występuje warstwa wodonośna. ...	19
4.4.2	ZANIECZYSZCZENIA GRUNTU	19
4.4.3	ZAGROŻENIE POWODZIOWE	19
4.4.4	HAŁAS	19
4.5	DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	20
4.6	POTENCJALNE ZMIANY W ŚRODOWISKU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU	20
4.7	DZIEDZICTWO KULTUROWE	20
5	PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU	20
6	PROGNOZOWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI PLANU	21
6.1	GŁÓWNE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU, KTÓRE MOGĄ NASTĄPIĆ W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ ANALIZOWANEGO PLANU	21
6.2	PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I JEGO ELEMENTY	21
6.2.1	ODDZIAŁYWANIA ZNACZĄCE	21
6.3	ODDZIAŁYWANIA NA OBSZARY NATURA 2000 I INNE FORMY OCHRONY PRZYRODY	22
6.4	ODDZIAŁYWANIA NA ŚWIAT ROŚLINNY	22
6.5	ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ	23
6.6	ODDZIAŁYWANIA NA ŚWIAT ZWIERZĘCY	24
6.7	ODDZIAŁYWANIA NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI (RZEŻBĘ TERENU), GLEBY, KOPALINY	25
6.8	ODDZIAŁYWANIA NA WARUNKI KLIMATYCZNE I WYMIANĘ POWIETRZA	25

6.9	GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA: ODDZIAŁYWANIA NA WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	25
6.10	ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT AKUSTYCZNY	26
6.11	ODDZIAŁYWANIA NA STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA	26
6.12	GOSPODARKA ODPADAMI	27
6.13	ODDZIAŁYWANIA NA DOBRA KULTURY I KRAJOBRAZ.....	27
6.14	ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI	27
6.15	POWAŻNE AWARIE	27
6.16	ZAGROŻENIE POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI	27
7	Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	28
8	PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU	28
9	PROPOZYCJA OGRANICZENIA NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	29
10	PODSUMOWANIE – STRESZCZENIE.....	29
11	MATERIAŁY WEJŚCIOWE.....	32

1 WSTĘP

1.1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I (Uchwała nr XXXIV/197/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym) zmieniona uchwałą Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Leszno z dnia 31 lipca 2019 r.

Prognozą objęto teren w granicach planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się wpływ ustaleń planu na środowisko.

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2017 r., poz.1405).

Ramowy zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 53 ww. ustawy, sporządzający plan uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie z ustawowo do tego wskazanymi organami, to jest: Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Powiecie Warszawskim Zachodnim.

Uzgodnienia dokonane przez ww. organy przedstawiono w załącznikach do niniejszej prognozy (Zał. nr 1 i Zał. nr 2).

1.2 CELE I ZAKRES PROGNOZY

Celem prognozy jest:

- ♦ ocena stopnia i ocena uwzględnienia zagadnień ochrony środowiska w dokumencie,
- ♦ ocena potencjalnych skutków środowiskowych realizacji planu miejscowego,
- ♦ ocena potencjalnych skutków środowiskowych nie przyjęcia projektu planu,
- ♦ ewentualna propozycja rozwiązań alternatywnych, które pozwolą na minimalizację bądź wyeliminowanie negatywnych skutków wynikających z zapisów w projekcie planu.

Zakres prognozy określa art. 51 ust.2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. oraz - zgodnie z art. 53 w/w ustawy - postanowienia uzgadniające zakres i stopień szczegółowości prognozy, wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim.

Oceną w ramach Prognozy objęte zostały następujące elementy:

- ♦ sposób uwzględnienia w analizowanym dokumencie celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym i regionalnym, istotnych z punktu widzenia projektowanego planu miejscowego,
- ♦ istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- ♦ stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- ♦ istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, głównie dotyczące obszarów chronionych.

1.3 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

W związku z charakterem strategicznym analizowanego dokumentu (Plan miejscowy) uznano, że szczegółowość prognozy musi odpowiadać szczegółowości dokumentu.

Na potrzeby opracowania przyjęto klasyczne narzędzia i kryteria oceny tj. opis występujących zasobów przyrodniczych i ich ocenę wskaźnikową.

W prognozie skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu ustaleń planu: zapisów w tekście oraz treści rysunku. W prognozie zawarto też informacje o powiązaniach z innymi dokumentami oraz dokonano analizy i oceny przewidywanych oddziaływań ustaleń planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki – z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Założono przy tym, że:

- ustalone lub dopuszczone planem wielkości i wskaźniki mogą być w procesie realizacji planu wykorzystane maksymalnie,
- przy dopuszczeniu rozwiązań alternatywnych wybrane będzie mniej korzystne dla środowiska.

Specyfika dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje, że wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obciążone znaczną niepewnością i mogą być przedstawiane prawie wyłącznie metodą opisową. Symulacje, zwłaszcza liczbowe mają ograniczone zastosowanie.

W opracowaniu przeanalizowano i oceniono przewidywane oddziaływania realizacji zapisów planu w różnych aspektach: bezpośrednie, pośrednie, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe.

Zasadniczej ocenie poddano przede wszystkim ustalenia, które potencjalnie mogą wpłynąć na stan i przekształcenia środowiska w obszarze planu oraz w obszarze oddziaływania.

Opracowanie składa się z części tekstowej i części graficznej.

2 INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

2.1 WPROWADZENIE

Przedmiotem prognozy jest projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I. Głównym projektantem planu jest mgr inż. arch. Anna Markert i mgr inż. Krzysztof Zgierski

Podstawą prawną projektu planu „jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm).

Podstawą formalną sporządzenia dokumentu jest Uchwała Nr XXXIV/197/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym zmieniona uchwałą Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Leszno z dnia 31 lipca 2019 r.

2.2.ZAWARTOŚĆ I CEL DOKUMENTU

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy uchwała dokument pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Obejmuje ono cały obszar gminy.

Natomiast w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

2.3.POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z ROKU 2014

Dokument „Planu ” został przygotowany w ścisłym powiązaniu z dokumentami planistycznymi krajowymi i regionalnymi.

W szczególności uwzględniono zapisy „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z roku 2014, w którym uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

- ♦ Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego , gmina Leszno przynależy do :
 - w części północnej - Systemu obszarów chronionych – parki narodowe i krajobrazowe i europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000;
 - w części południowej i centralnej – Terenów otwartych wielofunkcyjnych – terenów towarowego rolnictwa wielokierunkowego oraz terenów o istotnych funkcjach turystyczno-letniskowych.

Obszar gminy Leszno, według ustaleń Planu dla województwa mazowieckiego, położony jest w „obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej”. Polityka przestrzenna na obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej ma polegać na wspieraniu dotychczasowych kierunków rozwoju i obejmować w szczególności :

- dalszy rozwój specjalizacji produkcji rolnej, zwłaszcza warzywnictwa (Równina Błońska, dolina Wisły);
- zachowanie ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz wartości środowiska kulturowego;

STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 została przyjęta Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa z dnia 28 października 2013 r

Intencją Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego jest wskazanie celów rozwojowych, których realizacja zapewni utrzymanie trwałego rozwoju. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku dotyczy wszystkich uczestników życia społeczno-gospodarczego regionu. Wskazuje działania, które należy realizować, aby osiągnąć przyjęte cele rozwojowe. Strategia jest wyrazem dążeń województwa i uwzględnia kierunki rozwoju Polski i Unii Europejskiej.

Z uwagi na duże zróżnicowanie przestrzenne rozwoju województwa mazowieckiego, konieczne jest prowadzenie polityki zmniejszającej te dysproporcje. Nadrzędnym (głównym) celem Strategii jest zatem spójność terytorialna, rozumiana jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców.

PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA POWIATU WARSZAWSKIEGO-ZACHODNIEGO NA LATA 2012-2015 Z PERSPEKTYWĄ NA LATA 2016-2019

Politykę ekologiczną na szczeblu powiatu określa Program ochrony środowiska Powiatu Warszawskiego-Zachodniego na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019.

Cele główne Programu (ochrona dziedzictwa przyrodniczego, zmniejszanie zanieczyszczeń środowiska, racjonalna gospodarka wodą, zwiększenie lesistości i ochrona lasów, poprawa stanu bezpieczeństwa ekologicznego, podnoszenie poziomu wiedzy ekologicznej, rozwój proekologicznych form działalności gospodarczej, utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych) oraz przyporządkowane im cele szczegółowe i działania uwzględnione zostały w Studium.

Analiza zapisów projektu planu pozwoliła stwierdzić, że nie są one sprzeczne z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego woj. mazowieckiego oraz, że w zakresie ochrony środowiska zarówno przyrodniczego jak i warunków życia ludzi są zgodne z celami polityki ekologicznej Powiatu i Województwa.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

W opracowaniu przedstawiono charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz dokonano analizy zgodności użytkowania z predyspozycjami środowiska oraz zasadami ochrony jego zasobów. Przeanalizowano również zagrożenia środowiska. Wykonano ocenę przydatności terenu dla rozwoju funkcji użytkowych, w tym funkcji przyrodniczej. Podstawowe wytyczne dla zagospodarowania przestrzennego dotyczą kształtowania zagospodarowania w zgodności z warunkami zachowania chronionych terenów przyrodniczych w gminie.

Tereny graniczące oraz położone w pobliżu granicy Kampinoskiego Parku Narodowego z punktu widzenia przyrodniczego są niezbędne dla zachowania jako tereny rolne, stanowiące strefę buforową pomiędzy KPN, a obszarami zabudowanymi. W obszarze przeznaczonym do zabudowy konieczne jest rygorystyczne przestrzeganie zasad zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego o Warszawskim Obszarze

Chronionego Krajobrazu z dn. 13.02.2007 (§5 ust. 1 p. 2, 3, §6 ust. 1, p 2, 3). Na terenach przeznaczonych do zabudowy ze względu na ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem niezbędne jest wyprzedzające wybudowanie sieci wodno-kanalizacyjnej. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę bezwzględnie zachowany musi być pas szerokości 100 m od granic KPN wolny od zabudowy. Chaotyczna dotychczas zabudowa podporządkowana być musi koncepcji zagospodarowania przestrzennego, chroniącej krajobraz i wartości kulturowe mówiące o tożsamości kulturowej tego obszaru.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNO

Studium w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Leszno wyróżnia trzy pasma zróżnicowane pod względem funkcjonalnym

Teren projektu planu obejmuje tzw. Pasma środkowe czyli tereny pomiędzy południową granicą KPN, a zwartymi obszarami gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w części południowej gminy. Wyraźnie intensywnie rozwija się wschodnia część pasma, która położona jest w najmniejszej odległości od Warszawy.

Podstawę rozwoju tego fragment gminy i zarazem terenu planu stanowi droga wojewódzka nr 580, wzdłuż i wokół której Studium wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stanowiące uzupełnienie i kontynuację zainwestowania istniejącego. Pod rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyznacza również pasma terenów odchodzące od drogi nr 580 położone wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych pasma. W oddaleniu od dróg wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wzdłuż głównego kompleksu KPN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym.

Obszary zabudowy mieszkaniowej uzupełnia terenami usług, zarówno usług komercyjnych, jak i publicznych. Na terenie Wilkowej Wsi Studium wskazuje tereny aktywności gospodarczej. Ponadto Studium na terenie planu wydziela również mniejsze kompleksy terenów zieleni, takie jak tereny zieleni naturalnej czy ogrodów działkowych.

W granicach sporządzanego planu wskazano następujące funkcje terenów:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym,
MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

Z – tereny zieleni naturalnej ,
ZD – tereny ogródków działkowych
U 1 – tereny usług publicznych

Studium określa również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.4 ZAWARTOŚĆ PROJEKTU PLANU – CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.), Zakres projektu planu jest szczegółowo określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz.1587).

Zgodnie z ww. przepisami analizowany projekt planu miejscowego zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- przeznaczenie terenów i zasad zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu;

- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;

Ustalenia planu zebrane zostały w 35 paragrafach podzielonych na 4 rozdziały: Rozdział 1 – Ustalenia ogólne, Rozdział 2 – Ustalenia dla obszaru objętego planem, Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów, Rozdział 4 – końcowe przepisy końcowe

Część rysunkowa projektu planu sporządzona jest na mapie zasadniczej w skali 1:1000. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi jego ustaleniami, to:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rowy do skanalizowania lub likwidacji;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do skablowania;
- 8) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

Na rysunku planu oznaczono również planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych. Są to:

- 1) pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi;
- 2) wspólna granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 3) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granica głównego zbiornika wód podziemnych;
- 7) tereny zdrenowane;
- 8) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

Wśród ustaleń ogólnych i ustaleń dla obszaru objętego planem znajdują się następujące ustalenia istotne z punktu widzenia prognozy oddziaływania na środowisko:

W §4 zdefiniowano pojęcia używane w tekście, w tym m.in.:

- **Kampinoskim Parku Narodowym – KPN** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
- **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinowska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową.
- **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek, ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokolwiek nie przekracza wysokości 10 cm; 10)
- **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;

W § 5 – ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNE**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 4) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny ogrodów działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 6) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 7) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 8) tereny wód – rowy – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 9) tereny infrastruktury rurociągu naftowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **Rn**;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;

- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

W § 7 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W § 8 określono zasady ochrony środowiska i przyrody, które przedstawiono poniżej w pełnym brzmieniu :

- 1) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) oznacza się, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, drzewa pomniki przyrody, wokół których określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 8) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 10) ustala się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych.

W § 9 określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które na terenie planu występują w formie zabytków archeologicznych. Plan obejmuje ochroną również wszystkie kapliczki i krzyże przydrożne. W paragrafie tym plan wskazuje inwestycje celu publicznego.

W § 10 ustala szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Są to:

- 1) granice pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV po 5 m od ich osi; w pasach technologicznych ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) nakaz zachowania wydzielonych rowów otwartych zgodnie z rysunkiem planu (tereny wód – rowów WR),
 - c) ustala się skanalizowanie lub likwidację rowów wskazanych na rysunku planu,
 - d) odsunięcie zabudowy od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”) obowiązują przepisy odrębne;

4) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

W § 11 ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem. Są to:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieć kanalizacji,
- c) zaopatrzenia w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku urządzeń zlokalizowanych na terenach lasów ZL dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie z dopuszczeniem remontów,
- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów lasów ZL.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych,
- c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW, c) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,

d) ustala się nakaz skablowania lub zmiany przebiegu i skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oznaczonych na rysunku planu; ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenami lasów ZL;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,

b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych);

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

W § 12 ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych i sposób realizacji miejsc postojowych

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi i dojazdowymi do drogi wojewódzkiej nr 580;

3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:

a) istniejąca droga lokalna KD-L;

b) istniejące i projektowane drogi dojazdowe: KD-D;

5) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;

Rozdział 3 zawiera ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

3 CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA

3.1 CHARAKTERYSTYKA SPOŁECZNA, EKONOMICZNA, PRZESTRZENNA OBSZARU

Teren projektu planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w zachodniej części gminy Leszno.

W granicach opracowania położone są: wieś Powązki w całości oraz fragmenty wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków. Tereny te obejmują obszary wiejskie niezagospodarowane lub użytkowane jako rolne. Od południa tereny planu bezpośrednio przylegają do drogi wojewódzkiej nr 580, natomiast od północy analizowane tereny otaczają lasy Kampinoskiego Parku Narodowego.

4 CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA

4.1 POŁOŻENIE TERENU. PRZYRODNICZE ZWIĄZKI Z OTOCZENIEM.

Teren planu stanowi południowe obrzeże szerokiej na ok. 18 km pradoliny Wisły, która wraz z dolinami rzek: Bug, Narew i Wkra stanowi korytarz ekologiczny rangi europejskiej. Wartości przyrodnicze doliny Wisły i koryta rzeki chronione są jako Park Narodowy wraz z systemem obszarów ochrony ścisłej oraz obszarami Natura 2000.

Od strony zachodniej teren projektu planu graniczy z terenami rolniczymi gminy Kampinos.

4.2 ZASOBY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

4.2.1 OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ Z MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

Teren planu w całości położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego (wraz z obszarem Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC 140001). Niewielki fragment terenu planu w rejonie przeznaczenia 4MN/IZL przynależy do Kampinoskiego Parku Narodowego.

Kampinoski Park Narodowy utworzony został uchwałą Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. (aktualna podstawa prawna ochrony i funkcjonowania parku. Ustanowiona w 1977 r. strefa ochronna wokół Parku, zwana otuliną, ma powierzchnię 37 756 ha i teren planu Ponad 70% powierzchni Parku zajmują lasy. Podstawowym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a dominującym siedliskiem bór świeży. W krajobrazie Parku, niezwykle urozmaiconym, dominują dwa kontrastujące ze sobą elementy - wydmy i bagna. Park jest obszarem sieci NATURA 2000 oraz Rezerwatem Biosfery (UNESCO MaB).

Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ograniczenia i zakazy dla parków narodowych wynikające z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).

Jednocześnie Puszcza Kampinoska jest ostoją ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG:

4.2.1.1 OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Tereny planu położone pomiędzy granicą Kampinoskiego Parku Narodowego, a drogą 580 objęte są również ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przepisy dotyczące WOCHK mają złagodzić przechodzenie terenów chronionych w użytkowane i stanowią dodatkowe wzmocnienie zasad i zaleceń dotyczących otuliny parku (Rozporządzenie Rady Ministrów z 25 IX 97r., Dz. U. 132, poz. 876).

Granica WOCHK przebiega kolejno od strony zachodniej przez następujące wsie: Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilków, Wilkowa Wieś, Powązki i dalej na wschód poza obszar opracowania.

Część terenów we wsiach Wilków, Wilkowa Wieś, Powązki, w ramach WOCHK objęto strefą Ochrony Urbanistycznej.

4.2.1.2 POMNIKI PRZYRODY

Na terenie opracowania zlokalizowane są następujące drzewa pomników

miejsowość	Bliższa lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa gatunkowa polska
Korfowe	ok. 100 m od zabudowań gospodarczych S. Blocha w kierunku zachodnim na polu ornym (miedza)	drzewo	Jałowiec pospolity

miejsowość	Blizsza lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa gatunkowa polska
Powązki	przy skrzyżowaniu dróg łączących wieś Szymanówek, Korfowe, Powązki (przy lipie stoi zabytkowy krzyż dębowy)	drzewo	Lipa drobnolistna
Wilkowa Wieś	na działce rolnej obok zabudowań gospodarskich w odległości ok. 100 m na północ.	drzewo	Modrzew polski

4.2.2 SZATA ROŚLINNA

Roślinność rzeczywista (poza obszarem KPN)

Obszar terenu planu to w większości grunty użytkowane rolniczo. Zajmują teren bezpośrednio przylegający do Kampinoskiego Parku Narodowego, w większości stanowią jego otulinę.

W zadrzewieniach przydrożnych na terenie planu główną rolę odgrywa tylko kilka gatunków rodzimych: lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), klon zwyczajny (*Acer platanoides*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), klon jawor (*Acer pseudoplatanus*). Zdarzają się długie odcinki dróg obsadzone topolą i robiną akacjową, miejscami występuje klon jesionolistny. Całość szaty roślinnej tego terenu jest wynikiem intensywnego użytkowania gruntów. Według W. Matuszkiewicza (PWN, 2001r.) przyjąć należy, że główny udział w roślinności rzeczywistej opisywanego terenu mają antropogeniczne nitrofilne zbiorowiska pól uprawnych i jednorocznych roślin ruderalnych (*Stellarietea mediae*):

- ◆ - *Centauretalia cyani* – zbiorowiska pól uprawnych
- ◆ - *Polygono - Chenopodietalia* – zbiorowiska chwastów upraw okopowych i ogrodowych,
- ◆ - *Sisymbrietalia* – zbiorowiska na glebach ubogich, niewykształconych.

Zbiorowiska łąkowe należą do klasy: *Molinio - Arrhenatheretea*. Stałym ich elementem jest wykoszony trawnik i mniej lub bardziej urozmaicone nasadzenia gatunków ozdobnych, pochodzących często z odległych regionów geograficznych.

W takich warunkach szczególnie dużą rolę pełnią zadrzewienia przydrożne.

Występują wielogatunkowe okazałe zadrzewienia w wiek około 80-100 lat, są to głównie lipy drobnolistne, pojedyncze brzozy i klony.

POTENCJALNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA

Na opisywanym terenie największy obszar przypisuje się zbiorowiskom zespołu *Tilio-Carpinetum*. Subkontynentalny las grądowy na podłożu gliniasto - iłowym występuje w dwóch odmianach: na siedliskach piaszczystych – grądy wysokie, na siedliskach gliniastych – grądy niskie.

Obok grądów w ograniczonym zakresie występują siedliska łągow. Przystrumykowe łągi jesionowo-olszowe związane są z dolinami niewielkich cieków wodnych i innymi miejscami, gdzie powoli płynące wody powodują niewielkie zabagnienie. Podłożem tych siedlisk są mady rzeczne lub dyluwialne piaski rzeczne. Warunkiem występowania jest wysoki poziom wód gruntowych (kilka – kilkadziesiąt cm pod powierzchnią gleby), ale brak dłuższej trwającego zalewu.

Na najwyższej położonych terenach, zbudowanych z piaszczysto-żwirowych utworów, potencjalną roślinność naturalną stanowią bory mieszane. Najczęstszymi typami roślinności rzeczywistej na tych siedliskach są zbiorowiska polne, młode drzewostany, często powstałe w wyniku zalesień gruntów porolnych. Na terenach nieużytkowanych występują samosiewy brzozy, sosny, osiki, w wilgotniejszych warunkach zarośla wierzby iwy. Przy skrajnej

degradacji siedliska – murawy bliźniczkowe, wrzosowiska, a na terenach wilgotnych i podmokłych – młaki niskoturzykowe.

LASY

W okolicy Korfowe, Powązek, Szymanówka i Wólki nieużytki pomiędzy zalesionymi działkami pokryte są samosiewami (głównie sosny i brzozy), co znacznie podnosi walory krajobrazowe tych okolic.

4.2.3 BIORÓŻNORODNOŚĆ

Wg Ustawy o ochronie przyrody „różnorodność biologiczna to zróżnicowanie żywych organizmów występujących w ekosystemach, w obrębie gatunku i między gatunkami oraz zróżnicowanie ekosystemów”. Systemem ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej jest Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000. Celem jej utworzenia jest zachowanie zarówno zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt charakterystycznych dla poszczególnych regionów biogeograficznych. W gminie formalnie ochroną objęto teren Kampinoskiego Parku Narodowego od północy graniczący z terenem opracowania.

4.2.4 ŚWIAT ZWIERZĘCY

FAUNA

SSAKI

Występowanie różnych gatunków ssaków w północnej części gminy związane jest ściśle z ich zasobami występującymi na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Gatunki dużych ssaków zamieszkujących tereny Parku, a tym samym korzystające z terenów otuliny, to:

- łoś (*Alces alces*)
- jeleń (*Cervus elaphus*)
- sarna (*Capreolus capreolus*)
- dzik (*Sus scrofa*)
- ryś (*Lynx lynx*)

Jednym z ważniejszych miejsc żerowania tych gatunków (oprócz terenów leśnych) są tereny otwarte (nieużytki, łąki, zadrzewienia śródpolne, młodniki, pola uprawne itp.).

Stąd wiadomym jest, że gatunki te zajmują również tereny przyległe do lasów KPN, czyli również rejony terenu planu.

Małe i drobne ssaki mają podobną reprezentację gatunkową w terenie planu. Potencjalnie są to:

- jeż (*Erinaceus europaeus*)
- ryjówka aksamitna (*Sorex araneus*)
- ryjówka malutka (*Sorex minutus*)
- rzęsorek rzeczek (*Neomys fodiens*)
- kret (*Talpa europaea*)
- nietoperze (*Chiroptera*)
- zając szarak (*Lepus europaeus*)
- królik (*Oryctolagus cuniculus*)
- wiewiórka (*Sciurus vulgaris*)
- nornica ruda (*Clethrionomys glareolus*)
- nornik północny (*Microtus oeconomus*)
- nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*)
- badylarka (*Micromys minutus*)
- mysz leśna (*Apodemus flavicollis*)
- mysz zaroślowa (*Apodemus sylvaticus*)

- mysz polna (*Apodemus agrarius*)
- mysz domowa (*Mus musculus*)
- lis (*Vulpes vulpes*)
- łasica (*Mustela nivalis*)
- kuna kamionka (*Martes foina*)

Wszystkie te gatunki powinny znaleźć się na liście fauny rzeczywistej. Obecność wielu z nich warunkuje stopień zarośnięcia terenu krzewami i młodymi drzewami, a także poprawa warunków wodnych.

PTAKI

Teren planu jest terenem typowo rolniczym.. pomimo to stwierdza się tu występowanie aż 60 gatunków ptaków lęgowych, a następnym kilkanaście, to gatunki zalatujące.

Wśród ptaków lęgowych należy zwrócić uwagę na grupę gatunków polnych, które w awifaunie Polski należą do najbardziej zagrożonych. Jak wykazał prowadzony od kilku lat program "Monitoring Pospolitych Ptaków Lęgowych",

Część gatunków ptaków występujących w terenie planu (11 lęgowych i 7 zalatujących) znajduje się na liście gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią Unii Europejskiej. Teren ten graniczy z Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków PLC 140001 „Puszcza Kampinoska” i stamtąd pochodzi większość gatunków zalatujących, a żerujących na terenach otwartych gminy.

W roku 2004, kiedy przeprowadzane było Europejskie Liczenie Bocianów Białych, na terenie całej Gminy znajdowało się 13 gniazd tego gatunkum.in. we wsiach: Wólka, Wiktorów, , Powązki, Wilkowa Wieś. Bocian biały traktowany jest jako "gatunek parasolowy", którego występowanie świadczy o przydatności terenów dla innych gatunków, związanych z terenami podmokłymi i trwałymi użytkami zielonymi.

Innym ważnym wskaźnikowym gatunkiem jest derkacz *Crex crex*. Obecność derkaczy stwierdzono poniżej skarpy Tarasu Błońskiego w okolicy Zaborowa. Gatunek ten do niedawna uważany był za zagrożony w całym areale występowania, a liczna populacja zamieszkuje tereny otwarte Puszczy Kampinoskiej.

PŁAZY I GADY

Na terenie planu występują następujące gatunki płazów:

- traszka zwyczajna (*Triturus vulgaris*)
- grzebiuszka (*Pelobates fuscus*)
- ropucha szara (*Bufo bufo*)
- ropucha zielona (*Bufo viridis*)
- rzekotka (*Hyla arborea*)
- żaba wodna (*Rana esculenta*)
- żaba trawna (*Rana temporaria*)
- żaba moczarowa (*Rana arvalis*)

4.3 CHARAKTERYSTYKA FIZYCZNO-GEOGRAFICZNA

Pod względem fizyczno-geograficznym teren projektu planu, wg Kondrackiego, położony jest na Równinie Łowicko-Błońskiej. Obejmuje zarówno teren Równiny Błońskiej wraz z nawianymi wydmami, jak i fragmenty jego skarpy wraz z dolinkami erozyjnymi (przebiegająca na osi północ-południe Biała i na osi wschód- zachód - Brzezinki).

Poziom płaskiej Równiny Błońskiej budują zdenudowane utwory lodowcowe, odstaniające się wyspowo pomiędzy ilastymi osadami limnicznymi. Są to utwory czwartorzędowego rozległego zastoiska warszawskiego, osadzone w okresie nasuwania się lodowca północnopolskiego. Przy północnej krawędzi równiny zostały zakumulowane młodoplejstocenijskie piaski rzeczne i rzeczno-lodowcowe. Iły zastoiskowe zalegają pod takimi piaskami na północ od Leszna. Równinę Błońską miejscami pokrywają peryglacjalne pyły i piaski. Osiągają one 0,8-1,5 m miąższości. Pod koniec plejstocenu zostały usypane kilku kilometrowej długości równoleżnikowe wały pyłowo-piaszczyste niewielkiej wysokości do 3

m, Spotyka się tu także pola piasków przewianych i zgrupowania wydmy, często w jednym ciągu z podobnymi formami w pradolinie. Wydmy paraboliczne wkroczyły na wysoczyźnie na północ od Leszna tarasując ujście dolinek uchodzących do pradoliny (np. dolinka bez ujścia koło Szymanówka). Generalnie na obszarze planu dominują grunty nośne. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują na niewielkich obszarach w obniżeniach. Głównym czynnikiem ograniczającym techniczne możliwości zabudowy na terenie planu jest wysoki poziom wód gruntowych.

Grunty strefy przypowierzchniowej, ze względu na ich charakterystykę geotechniczną, można podzielić na:

- grunty nośne niespoiste; tworzą je wodnolodowcowe piaski ze żwirami, wodnolodowcowe i kemowe piaski, piaski rzeczno-deluwialne i eluvia oraz piaski eoliczne. Są to grunty przepuszczalne o korzystnych parametrach wytrzymałościowo-odkształceniowych,
- grunty nośne spoiste charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem litologicznym, jak również zmiennymi parametrami geotechnicznymi. Są to gliny zwałowe wykształcone jako gliny piaszczyste o konsystencji od plastycznej do półzwałowej i osady zastoiskowe reprezentowane przez pyły, gliny pylaste i ropy pylaste będące w stanie plastycznym i twaroplastycznym. Wyższy stopień plastyczności występujący z reguły w stropie warstwy podlega wahaniom w zależności od aktualnej wilgotności. Mięszczość warstwy podlegającej wahaniom wilgotności nie przekracza 1 m. Należy unikać posadowienia fundamentów budynków w stropowej partii warstwy o zmiennej wilgotności,
- grunty słabonośne spoiste. Są to nieskonsolidowane silnie wilgotne gliny deluwialne o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej. Posadowienie na tych gruntach wymaga szczegółowych badań geotechnicznych,

Grunty na przeważającej części planu są korzystne dla posadowienia budynków, a ich bezpośrednia przydatność uzależniona jest prawie wyłącznie od ich nawodnienia.

Badany obszar jest odwadniany przez szereg kanałów melioracyjnych i brak tu większych naturalnych cieków wodnych. Hydrograficznie teren ten należy do zlewni Łasicy

4.4 UCIAŻLIWOŚCI

Gmina Leszno nie jest objęta badaniami zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Według Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Warszawa- Zachód stan jakości powietrza w gminie został oceniony jako dobry.

Dobra jakość powietrza w gminie jest konsekwencją położenia poza zasięgiem oddziaływania dużych aglomeracji – centrów gospodarczych. Ponadto szlaki komunikacyjne przechodzące przez teren gminy nie są obciążone ruchem o znaczącym oddziaływaniu.

Wśród lokalnych źródeł zanieczyszczenia największy wpływ na jakość powietrza mają:

- ◆ emisja z: pieców węglowych w indywidualnych budynkach jednorodzinnych, drobnych przedsiębiorstwach, gospodarstwach ogrodniczych, itp.,
- ◆ transport samochodowy,
- ◆ nielegalne spalanie odpadów (w piecach domowych i innych).

4.4.1 ZANIECZYSZCZENIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH, PODZIEMNYCH

Na terenie gminy Leszno wody powierzchniowe rzeki Utraty (poza terenem planu) objęte są badaniami w ramach monitoringu regionalnego.

Rzeka Utrata zakwalifikowana została do rzeki III klasy pod względem wskaźników fizykochemicznych i o umiarkowanym potencjale biologicznym.

Badania wskaźników biologicznych wykazują wysokie zanieczyszczenie bakteriologiczne Utraty . W ponad 80% przebadanych prób stwierdzono ponadnormatywne stężenie bakterii coli typu kałowego, odpowiedzialnej za stan sanitarny wód.

Duże zanieczyszczenie bakteriologiczne spowodowane jest przede wszystkim odprowadzaniem ścieków - bezpośrednio do nich lub do rowów melioracyjnych - przez obiekty i zakłady położone w większości poza granicami gminy (zjawisko tzw. importu zanieczyszczeń).

Wewnętrzną przyczyną zanieczyszczenia wód jest jeszcze niedostateczne wyposażenie gminy w kompleksową infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną - przede wszystkim niepełny zasięg kanalizacji sanitarnej. Ścieki związane z zabudową mieszkaniową oraz warsztatami produkcyjno-usługowymi trafiają bardzo często do nieszczelnych szamb (podobnie ma się w wielu przypadkach sytuacja z odpadami). Na złą jakość wód podziemnych i powierzchniowych mają także wpływ zanieczyszczenia wielkoobszarowe pochodzenia rolniczego oraz z powietrza.

Jakość wód podziemnych zależy od głębokości na której występuje warstwa wodonośna. Na terenie gminy użytkowe warstwy wodonośne dość dobrze izolowane są od powierzchni terenu i nie są narażone na zanieczyszczenie. Jednak w rejonach zabudowy nieskanalizowanej głównym problemem jest zanieczyszczenie I poziomu wód gruntowych, ujmowanych studniami przydomowymi. Jakość wód w studniach jest zła, głównie są one zanieczyszczane związkami azotowymi.

Natomiast jakość wody z podziemnych ujęć głębinowych jest dobra lub bardzo dobra. Niekiedy mogą w niej wystąpić podwyższone zawartości związków żelaza i manganu.

4.4.2 ZANIECZYSZCZENIA GRUNTU

Brak badań stanu zanieczyszczenia gruntu na terenie gminy i terenu opracowania nie pozwala na jednoznaczne określenie stopnia degradacji również w obszarze planu Potencjalnie można się spodziewać niekorzystnych zjawisk w miejscach niezorganizowanych składowisk odpadów.

Monitoring jakości gleb prowadzony na terenie powiatu nie wykazał aby wzdłuż dróg występowała nadmierna koncentracja metali ciężkich w glebie.

4.4.3 ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Na terenie gminy obszary zagrożenia powodziowego nie występują. Jedynie w okresie wiosennych roztopów mogą wystąpić lokalne podtopienia..

4.4.4 HAŁAS

Ochroną przed hałasem objęte są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, tereny na cele uzdrowiskowe oraz cele rekreacyjno-usługowe poza miastem.

Na terenie gminy nie były prowadzone pomiary hałasu, nie był również monitorowany hałas drogowy.

Potencjalnym źródłem hałasu jest droga 580. Jest to droga wojewódzka o funkcji drogi głównej

4.5 DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie obszaru planu ocenić można jako zgodne z naturalnymi predyspozycjami i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Jednocześnie środowisko jest wolne od znaczących obciążeń i zagrożeń.

4.6 POTENCJALNE ZMIANY W ŚRODOWISKU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU

Brak realizacji Planu utrzyma dotychczasowy stan zagospodarowania analizowanego obszaru. Natomiast w sytuacji braku Planu, realizacja wszelkich inwestycji będzie się odbywać na podstawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – czyli decyzji administracyjnej, której zakres ujęty jest w ramy prawne, jednak nie zawsze konieczne elementy przestrzenne, środowiskowe są dokładnie przeanalizowane i brane pod uwagę przy formułowaniu decyzji.

Można przewidywać zagrożenia wynikające z nieplanowanej urbanizacji dla terenów istotnych dla krajobrazu gminy jak również dla cennych obszarów i obiektów przyrodniczych położonych w rejonie potencjalnego oddziaływania inwestycji.

4.7 DZIEDZICTWO KULTUROWE

W granicach opracowania znajdują się obiekty będące wyrazem lokalnej tradycji lub zwyczajów godne ochrony, takie jak; układ osadnictwa, parcelacje, miejsca kultu (kapliczki, krzyże), pomniki, cmentarze, obeliski.

5 PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU

Analizowany teren położony jest w sąsiedztwie terenów przyrodniczych, chronionych na podstawie prawa krajowego jak i również prawa unijnego. Są to cenne obszary dla dziedzictwa przyrodniczego. Teren planu z racji położenia w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów stanowi ich otulinę, co oznacza, że jego zagospodarowanie musi być podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych.

Duży procent terenu to tereny rolne, większość bez znacznego udziału roślinności wysokiej, ale ze spontanicznie rozwijającą się roślinnością średnią i niską. Jest to obszar zlokalizowany głównie wzdłuż drogi 580, ale również pojedyncze działki wewnątrz terenu opracowania.

Istotnym walorem środowiska przyrodniczego są zadrzewienia śródpolne, obsadzenia dróg, niewielkie kompleksy leśne, ogrody działkowe i kilka pomników przyrody.

Obecnie wyraźna jest presja budowlana na te tereny. Objęcie terenu prawem miejscowym, który narzuci koncepcję funkcjonalną, przestrzenną i architektoniczną a także ustali warunki zagospodarowania uwzględniające cele ochrony zasobów przyrodniczych, pozwoli na zachowanie w pełni walorów środowiskowych nie tylko terenu planu ale również całej gminy .

6 PROGNOZOWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI PLANU

6.1 GŁÓWNE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU, KTÓRE MOGĄ NASTĄPIĆ W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ ANALIZOWANEGO PLANU

Głównym celem sporządzanego planu jest ustalenie właściwych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenów mając na uwadze przede wszystkim położenie w systemie przyrodniczych terenów chronionych.m.in.. Planując to należy uwzględnić ochronę najcenniejszych elementów przyrodniczych i sąsiedztwo i przynależność części terenu do obszarów prawnie chronionych i tworzących tzw. „trzon przyrodniczy” na danym terenie Plan uwzględni bezpośrednio sąsiedztwo Kampinoskiego Parku Narodowego, obszaru Natura 2000, wymogi zagospodarowania w otulinie Parku oraz położenie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. (utrzymanie min. współczynnika PBC, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu)

Jako podstawowe cele i zadania kształtowania ładu przestrzennego przyjęto:

- utrzymanie dominującej funkcji terenu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wprowadzenie usług w rejonach: terenu wzdłuż drogi 580, terenów zlokalizowanych w rejonie ważniejszych dróg i skrzyżowań
- wyznaczenie układu dróg publicznych
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy poprzez wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy, usytuowanie obiektów w stosunku do linii lasu
- ochrona istniejących zadrzewień , terenów leśnych i wód powierzchniowych. ustalenie zasad kształtowania terenów publicznie dostępnych
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów
- ustalenie zasad realizacji postojowych potrzeb parkingowych
- ustalenie zasad sytuowania ogrodzeń

6.2 PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I JEGO ELEMENTY

6.2.1 ODDZIAŁYWANIA ZNACZĄCE

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 r. poz. 1405) w prognozie oddziaływania na środowisko (art. 51) określa się, analizuje i ocenia „przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, etc.” na środowisko.”

Pojęcie oddziaływań znaczących nie ma jednoznacznej definicji. Wywodzi się z dyrektyw Unii Europejskiej. W unijnym podręczniku dotyczącym ocen oddziaływania na środowisko stwierdzono: "Mimo, że istnieje potrzeba zachowania obiektywizmu w interpretacji zakresu terminu „znaczące”, obiektywizm ten nie może być oderwany od specyficznych cech i warunków środowiskowych obszaru, którego dotyczy plan lub przedsięwzięcie.”

Biorąc więc pod uwagę specyfikę dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz położenie terenu planu do oddziaływań znaczących zaliczono w niniejszej prognozie te, które prowadzą do przekroczenia standardów, norm - stanów w środowisku na terenach dla których standardy są określone.

6.3 ODDZIAŁYWANIA NA OBSZARY NATURA 2000 I INNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Kampinoski Park Narodowy i Obszar Natura 2000

Bezpośrednio z terenem planu sąsiaduje Kampinoski Park Narodowy i jednocześnie Obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinowska PLC 140001, który został ustanowiony dla ochrony siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Ponadto na terenie Parku występują gatunki wymienione w załącznikach do dyrektywy ptasiej które również podlegają ochronie. Plan zagospodarowanie obszaru objętego planem podporządkowuje uwarunkowaniom, które wynikają z położenia w sąsiedztwie obszaru.

Na terenach sąsiadujących z obszarem Natura 2000 plan lokalizuje zabudowę mieszkaniową o charakterze ekstensywnym, wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenów leśnych Obszaru.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Cały teren objęty jest również ochroną jako WOCHK. Obszar przylega bezpośrednio do Parku Kampinoskiego i Obszaru Natura 2000 pełniąc jednocześnie rolę jego otuliny. Zawiera w sobie tereny o wysokim współczynniku PBC (70%-90%), w tym tereny zieleni leśnej. Część obszaru w rejonie wsi Wilków, Wilkowa Wieś, Powązki, w ramach WOCHK objęto strefą Ochrony Urbanistycznej w ramach WOCHK

Zapisy planu odnoszą się do rozporządzenia powołującego WOCHK i pozwalają na utrzymanie ciągłości przestrzennej walorów przyrodniczo- krajobrazowych i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych.

Pomnik Przyrody

Zgodnie z Rozporządzeniem nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu warszawskiego w obszarze objętym planem znajdują się drzewo uznane za pomnik przyrody.

Pomnik Przyrody został naniesiony na rysunek planu. Ustalenia dotyczące ochrony Pomnika odnoszą się do przepisów odrębnych, czyli do w.w. Rozporządzenia. Plan wyznacza strefę ochronną o promieniu 15 m licząc od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Zapisy planu w sposób wystarczający zapewniają ochronę występującego tu Pomnika Przyrody.

Dodatkowe ustalenia planu, które ograniczają negatywne oddziaływania na w/w obszary chronione dla obszarów sąsiadujących z KPN to :

- wyznaczenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu
- obowiązek ogrodzeń ażurowych z tunelami ekologicznymi
- ustalenie minimalnego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000m² (teren MNE1 -2500 m²);
- wysokość zabudowy – 8,5 m

Zapisy planu chroniąc wartości przyrodnicze obszaru objętego opracowaniem realizują też cele ochrony Obszaru Natura 2000 "Puszcza Kampinowska", Kampinoskiego Parku Narodowego.

6.4 ODDZIAŁYWANIA NA ŚWIAT ROŚLINNY

Na danym terenie występują różne rodzaje zieleni. Dokładnie omówiono je w rozdziale 4.2.2.

W zakresie ochrony świata roślinnego plan wprowadza następujące ustalenia:

- ochronę drzewa pomnika przyrody w granicach lokalizacji czyli w 15 metrowej strefie ochronnej
- ochronę cennych zadrzewień i zadrzewień leśnych oznaczonych na rysunku planu
- na obszary najcenniejsze przyrodniczo plan wprowadza pbc na poziomie 80 - 100%:
- ekstensywne zagospodarowanie terenów w pasie przylegającym do Kampinoskiego Parku Narodowego i Obszaru natura 2000

Ochronę szaty roślinnej na terenach zainwestowanych realizuje plan poprzez zachowanie określonego minimalnego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Generalnie:

- na terenach MN1 na poziomie 70%
- na terenach MN2 na poziomie 50%
- na terenach MN3 na poziomie 60%
- na terenach MN4 na poziomie 70%
- na terenach MNE1 na poziomie 80%
- na terenach MNE2 na poziomie 80%
- na terenach MN/L1 na poziomie 80%
- na terenach 1U na poziomie 50%
- na terenach 2U na poziomie 70%
- na terenach ZL, Z na poziomie 100%
- na terenach WR na poziomie 90%.

Zapis ten stanowi formę ochrony istniejącej zieleni, zapewnia też wprowadzenie na tereny niezagospodarowane, z roślinnością synantropijną, zieleni urządzonej towarzyszącej funkcji wiodącej. Należy też podkreślić iż wg definicji powierzchni biologicznie czynnej (§ 4 projektu planu) w obrębie całego planu zalicza się do niej grunt rodzimy i wody powierzchniowe (bez uwzględniania nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki)

Zapisy planu chronią wartościowe elementy szaty roślinnej znajdujące się w granicach planu.

6.5 ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ

Analizowany teren (szczególnie część bezpośrednio sąsiadująca z Kampinoskim Parkiem Narodowym stanowi istotny element systemu ekologicznego gminy Leszno. Jest to obszar wspomagający najcenniejsze przyrodnicze tereny. W tym rejonie właśnie występuje duża różnorodność zbiorowisk roślinnych co wpływa na znaczną różnorodność biologiczną.

Wg inwentaryzacji zieleni wykonanej na potrzeby planu pozostały teren posiada średnio urozmaiconą szatę roślinną głównie o składzie gatunkowym typowym zieleni towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej, terenów rolnych oraz nieużytków. Tereny nieużytkowane pod względem składu gatunkowego są ubogie i pospolite (znaczny udział roślinności spontanicznej ruderalnej).

W wyniku realizacji zapisów mpzp na części powierzchni planu zostanie zachowany dotychczasowy charakter terenów (zabudowa jednorodzinna), w części tereny obecnie otwarte zostaną zabudowane (ubytek PBC w skali planu – ograniczenie powierzchni infiltracji czynnej). Zapisy planu obejmują ochroną wartościowe przyrodniczo tereny (Z, ZL, WR i strefa zieleni w MN(ZP)) przed zainwestowaniem niekorzystnym dla funkcjonowania systemu ekologicznego, zarówno w skali lokalnej jak i ogólnie gminnej

Plan zachowuje wszystkie wartościowe elementy oraz ogranicza niekorzystny charakter zmian w środowisku.

W wyniku przeprowadzonych analiz nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń mpzp na systemy ekologiczne terenu planu i gminy który wynikałby z zapisów planu.

6.6 ODDZIAŁYWANIA NA ŚWIAT ZWIERZĘCY

Występowanie różnych gatunków ssaków w północnej części planu związane jest ściśle z ich zasobami występującymi na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Gatunki dużych ssaków zamieszkujących tereny Parku, a tym samym korzystające z terenów otuliny, to:

- łoś (*Alces alces*)
- jeleń (*Cervus elaphus*)
- sarna (*Capreolus capreolus*)
- dzik (*Sus scrofa*)
- ryś (*Lynx lynx*)

Jednym z ważniejszych miejsc żerowania tych gatunków (oprócz terenów leśnych) są tereny otwarte czyli zadrzewienia śródpolne, młodniki, pola uprawne itp.).

Stąd wiadomym jest, że gatunki te zajmują również tereny przyległe do lasów KPN, czyli również rejony terenu planu.

Małe i drobne ssaki mają podobną reprezentację gatunkową w terenie planu. Potencjalnie są to:

- jeż (*Erinaceus europaeus*)
- ryjówka aksamitna (*Sorex araneus*)
- ryjówka malutka (*Sorex minutus*)
- rzęsorek rzeczek (*Neomys fodiens*)
- kret (*Talpa europaea*)
- nietoperze (*Chiroptera*)
- zając szarak (*Lepus europaeus*)
- królik (*Oryctolagus cuniculus*)
- wiewiórka (*Sciurus vulgaris*)
- nornica ruda (*Clethrionomys glareolus*)
- nornik północny (*Microtus oeconomus*)
- nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*)
- badyłarka (*Micromys minutus*)
- mysz leśna (*Apodemus flavicollis*)
- mysz zaroślowa (*Apodemus sylvaticus*)
- mysz polna (*Apodemus agrarius*)
- mysz domowa (*Mus musculus*)
- lis (*Vulpes vulpes*)
- łasica (*Mustela nivalis*)
- kuna kamionka (*Martes foina*)
-

Ponadto na terenie występuje kilkadziesiąt gatunków ptaków lęgowych, a następnich kilkanaście, to gatunki zalatujące. Wśród ptaków lęgowych wyróżnia się grupa gatunków polnych, które w awifaunie Polski należą do najbardziej zagrożonych. Część gatunków ptaków występujących w terenie planu znajduje się na liście gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią Unii Europejskiej. Teren ten graniczy z Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków PLC 140001 „Puszcza Kampinoska” i stamtąd pochodzi większość gatunków zalatujących, a żerujących na terenach otwartych planu

Na terenie planu występują również gatunki płazów:

- traszka zwyczajna (*Triturus vulgaris*)
- grzebiuszka (*Pelobates fuscus*)
- ropucha szara (*Bufo bufo*)
- ropucha zielona (*Bufo viridis*)
- rzekotka (*Hyla arborea*)
- żaba wodna (*Rana esculenta*)
- żaba trawna (*Rana temporaria*)
- żaba moczarowa (*Rana arvalis*)

W ustaleniach planu utrzymuje się zróżnicowanie struktury przestrzennej oraz ciągłość biologiczną w obrębie lokalnych korytarzy przyrodniczych. Niestety istniejące jeszcze

szczelne ogrodzenie posesji wpływają negatywnie na przemieszczanie się zwierząt. Plan ustala stosowanie tzw. tuneli ekologicznych tj. otworów w ogrodzeniach umożliwiających migracje przepustów umożliwiających migrację drobnej fauny. Plan chroni zieleń również w formie ogrodów działkowych.

6.7. ODDZIAŁYWANIA NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI (RZEŻBĘ TERENU), GLEBY, KOPALINY

Na omawianym terenie powierzchnia ziemi została przekształcona w wyniku lokalizacji już istniejącej zabudowy oraz użytkowania rolnego.. Naturalne formy rzeźby zostały już dawno zatarte.

Do ochrony powierzchni ziemi obligują też ustalenia dla obszarów chronionych (WOCHK) poprzez zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu.

Wpływ realizacji planu na powierzchnię ziemi będzie przede wszystkim polegał na przekształceniu powierzchni biologicznie czynnej na tereny zabudowane. Będzie się to wiązało z pracami ziemnymi towarzyszącymi zabudowie czy wprowadzaniu nowej infrastruktury. Ponieważ plan wprowadza współczynnik pbc na wysokim poziomie, przekształcenia te będą się odbywały wyłącznie w miejscu wykopów pod zabudowę.

Analizowany plan znajduje się poza terenami gdzie występują ruchy masowe i poza terenami zagrożonymi ruchami masowymi. W obrębie terenu objętego planem ani w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

6.8. ODDZIAŁYWANIA NA WARUNKI KLIMATYCZNE I WYMIANĘ POWIETRZA

Proponowane zagospodarowanie terenu w postaci lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy usługowej nie wpłynie na pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego na tym terenie.

Czynnikiem który może oddziaływać na lokalne warunki klimatu będzie przekształcenie terenów dotychczas niezabudowanych w tereny zabudowane. Będzie się to wiązać z ewentualnym zmniejszeniem prędkości wiatru i wilgotności.

Realizacja planu nie wpłynie na warunki klimatyczne w skali ponadlokalnej. Zakładana intensywność zagospodarowania nie wpłynie na warunki przewietrzania terenu.

6.9. GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA: ODDZIAŁYWANIA NA WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Ochrona wód została zapewniona zapisami nakazującymi odbiór ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych przy pomocy sieci kanalizacyjnej. Plan zakazuje realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków dla nowych inwestycji. Wody opadowe i roztopowe z terenów nieutwardzonych będą odprowadzane do gruntu lub na powierzchnie gruntu w granicach poszczególnych działek budowlanych. Za pomocą retencji. Na terenach utwardzonych, dróg wprowadza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno – infiltracyjnych (umożliwi to przynajmniej częściowe zasilanie wód gruntowych). Plan nakazuje podczyszczenie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z dróg i miejsc postojowych.

W związku z zabudowaniem niewielkiej części terenu nastąpi redukcja powierzchni infiltracyjnie czynnych. Konsekwencją tego będzie zwiększony odpływ wód opadowych. Między innymi dlatego w analizowanym planie dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych. Stwarzają one możliwość realizacji systemu retencji wód minimalizującej niebezpieczeństwo podtopień na nowo planowanych terenach zabudowy. Dodatkowo plan zakazuje odprowadzania wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej. Natomiast utrzymanie stosunkowo wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych też będzie sprzyjało zasilaniu wód podziemnych przez wody opadowe i roztopowe.

Zapisy są istotne dla zachowania istniejących stosunków gruntowo-wodnych w kontekście ochrony siedlisk w Kampinoskim Parku Narodowym oraz ochrony zbiornika wód

podziemnych. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni. Teren projektu planu znajduje się poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

6.10 ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT AKUSTYCZNY

Program ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje szereg działań prowadzących do ograniczenia emisji hałasu do środowiska. Jako szczegółowe zadania programowe dotyczące hałasu drogowego wskazano:

- ograniczenie prędkości
- stosowanie nawierzchni cichych
- ograniczenie liczby pojazdów ciężkich
- ekranowanie z uwzględnieniem obsadzania ekranów zielenią i/lub nasadzeniami zieleni towarzyszącej ekranom
- stosowanie pasów i gęstych skupisk zieleni w otoczeniu źródeł liniowych

Hałas drogowy

Zgodnie z art. Art.114 ust. 1 Ustawy - Prawo ochrony środowiska przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art.113 ust. 2 pkt. 1.

W ustaleniach planu zawarte jest - zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska - odniesienie do poziomów dopuszczalnych hałasów w środowisku dla poszczególnych terenów:

Na ponadnormatywny hałas narażone są tereny znajdujące się w bezpośrednim otoczeniu drogi 580.. Wzdłuż drogi plan przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi. Wskazane jest aby usługi były lokalizowane w pierwszej linii zabudowy od strony drogi. Budynki usług pełniłyby funkcje ekranujące dla terenów mieszkaniowych.

Pozostałe drogi będą miały charakter lokalny, nie prognozuje się aby wymagały specjalnych zabezpieczeń.

Ponadto prognozuje się, że zakładane funkcje usługowe w planie nie będą generowały ponadnormatywnego hałasu. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych dokładnie precyzuje, że działalność tam prowadzona nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem własnym inwestycji m. in. nadmiernego hałasu.

6.11 ODDZIAŁYWANIA NA STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA

W obrębie analizowanego terenu nie ma znaczących źródeł emisji do atmosfery. O stanie czystości powietrza decyduje oddziaływanie tła regionu.. Na danym terenie to głównie zanieczyszczenia komunikacyjne związane z ruchem drogowym.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na urządzeniach i paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska oraz dopuszcza zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych..

Podsumowując, nie ma podstaw do prognozowania, że na analizowanym terenie w wyniku realizacji planu mogłyby wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza. Zgodnie z ustaleniami, plan w swoim obrębie zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W zabudowie usługowej plan wprowadza zakaz usług uciążliwych (działalności przekraczającej dopuszczalne standardy jakości środowiska, m. in. pyłowego i gazowego zanieczyszczenia powietrza)

6.12 GOSPODARKA ODPADAMI

Plan jest w pełni zgodny z polityką gminy w dziedzinie gospodarki odpadami. Nie prognozuje się szczególnych zagrożeń środowiska związanych z odpadami.

6.13 ODDZIAŁYWANIA NA DOBRĄ KULTURĘ I KRAJOBRAZ

Plan uwzględni w ustaleniach oraz na rysunku planu wymagania ochrony dóbr kultury. Nie przewiduje się w związku z tym negatywnego wpływu na dobra kultury.

Krajobraz kulturowy związany jest z użytkowaniem rolnym i towarzyszącą tej funkcji zabudową. Na terenie planu występują obiekty archeologiczne i krzyże przydrożne, które chronione są ustaleniami planu. Na skutek urbanizacji krajobraz kulturowy ulegnie zmianie. Odbiór jego w dużej mierze będzie zależeć od formy architektonicznej obiektów oraz ich rozplanowania.

Plan chroni wody powierzchniowe – rowy towarzyszącą im zieleń, ogrody działkowe, tereny leśne stanowiące cenne zasoby przyrodnicze i krajobrazowe. Plan chroni też pojedyncze drzewa – pomniki przyrody..

Walor terenu podkreśla też sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego Kampinoski Park Narodowy. Plan buduje powiązania między danym terenem a lasem (ekstensywne zainwestowanie, ograniczenia budowlane w strefie przylegającej do KPN)). Całość obszaru znajduje się w WOCHK, którego ustalenia wpływają na kształtowanie krajobrazu. Istotne przekształcenia nastąpią na obszarach gdzie przestrzeń otwarte zostaną zabudowane. W znacznej mierze zmianę tę łagodzi wysoki współczynnik powierzchni biologicznie czynnej.

6.14 ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI

Zgodnie z art. 3 Prawa Ochrony Środowiska jako oddziaływanie na środowisko rozumie się również oddziaływanie na zdrowie ludzi.

Zagadnienia związane z poszczególnymi komponentami środowiska wpływającymi na warunki zamieszkania (zanieczyszczenie powietrza, hałas, rekreacja, krajobraz) omówiono w rozdziałach odnoszących się do poszczególnych komponentów.

6.15 POWAŻNE AWARIE

Plan wyklucza lokalizację zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii (ZZR), zakładów zaliczanych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii (ZDR), przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Plan wskazuje przebieg rurociągu naftowego z kablem światłowodowym dalekosiężnym.

Nie mniej jednak występuje potencjalna możliwość wystąpienia pożaru w budynkach, czy pożaru pojazdów mechanicznych.

Przy braku substancji niebezpiecznych, pożar nie powinien stanowić zagrożenia dla terenów sąsiednich.

6.16 ZAGROŻENIE POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

Nie przewiduje się zagrożenia polami elektromagnetycznymi. Na analizowanym terenie nie są planowane źródła pól elektromagnetycznych o oddziaływaniu wykraczającym poza własny teren. Plan nakazuje skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

7 INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko.

8 PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

Skutki realizacji postanowień planu podlegać będą bieżącym pomiarom, ocenom oraz analizom wpływu na środowisko wielu czynników, prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska przez zobligowane do tego instytucje. Stosownie do art.10 ust.2 Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko dla monitoringu znaczącego wpływu na środowisko realizacji planów możliwe jest wykorzystanie istniejącego systemu monitoringu, w celu uniknięcia jego powielania. W kontekście ustaleń omawianego w prognozie projektu planu, szczególnie istotne będzie monitorowanie jakości powietrza i poziomu hałasu,

Zgodnie z art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art.27 ustawy.

Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust.1 i 2, art.15 oraz art.16 ust.1.”

Tak więc w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji.

Dodatkowo proponuje się objąć analizą skutków realizacji postanowień planu, a później monitoringiem następujące komponenty:

Przedmiot monitoringu	analizy/	Metoda/źródło informacji	częstotliwość
Klimat akustyczny		Pomiar poziomu hałasu w sąsiedztwo drogi 580;	Co 5 lat
Powierzchnia biologicznie czynnego	terenu	Wizja terenowa Mapa pokrycia terenu na podstawie zdjęć lotniczych Ewidencja – budynki, krawędzie dróg i placów	Co 5 lat

9 PROPOZYCJA OGRANICZENIA NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.

Studium w sposób ogólny określa kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów znajdujących się w granicach projektu planu, tym samym w znacznym stopniu ogranicza możliwość zaproponowania odmiennych rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych.

Z przeprowadzonych powyżej analiz wynika, że omawiany plan miejscowy nie będzie miał znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, w tym także na środowisko rozumiane, jako warunki życia ludzi. Zapisy planu umożliwiają poprawę stanu zagospodarowania omawianego obszaru poprzez uporządkowanie struktury przestrzennej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz podniesienia jego walorów krajobrazowych i kulturowych.

Biorąc pod uwagę położenie planu oraz zawarte w nim ustalenia należy stwierdzić że projekt nie wpływa na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność, dlatego nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu.

10 PODSUMOWANIE – STRESZCZENIE

Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu. Zakres i stopień szczegółowości informacji w niej wymaganych został uzgodniony na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* przez właściwe organy. W związku z powyższym zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Powiecie Warszawskim Zachodnim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

Zasadniczym celem prognozy oddziaływania na środowisko jest diagnoza obecnego stanu środowiska oraz wskazanie potencjalnego oddziaływania realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektu Miejscowego planu zagospodarowania (Uchwała nr XXXIV/197/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym) zmieniona uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r.

Obszar objęty mpzp wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I zajmuje powierzchnię ok. 542 ha. Położony jest pomiędzy Kampinoskim Parkiem Narodowym a drogą wojewódzką 580.

Głównym celem sporządzanego planu jest ustalenie właściwych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenów mając na uwadze m.in. uporządkowanie terenów niezagospodarowanych oraz przestrzeni drogowej, ustalenie zasad lokalizacji nowych inwestycji w tym inwestycji celu publicznego. Planując to należy uwzględnić ochronę najcenniejszych elementów przyrodniczych i przynależność terenu do obszarów prawnie chronionych i tworzących tzw. „trzon przyrodniczy” na danym terenie Plan uwzględnia bezpośrednie sąsiedztwo KPN o Obszaru Natura 2000 (utrzymanie min. współczynnika PBC, nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu)

Struktura funkcjonalno – przestrzenna omawianego terenu jest zgodna z kierunkami rozwoju przedstawionymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno ” zatwierdzone uchwałą XII/70/2015 Rady Gminy Leszno.

Obszar objęty planem zajmują tereny rolne , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
Analizowany plan w przeważającej części znajduje się w obrębie strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego . Na terenie planu znajdują się też drzewa – Pomnik Przyrody. W systemie powiązań przyrodniczych analizowany teren prawie w całości (leży o obrębie otuliny KPN – w obszarach wspomagających. Przez dany teren nie przechodzą korytarze przyrodnicze o znaczeniu regionalnym.

Analizowany obszar znajduje się poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodować nowych znaczących oddziaływań na środowisko. Należy w tym miejscu zaznaczyć , że środowisko danego obszaru zostało już w przeszłości znacznie przekształcone na skutek dotychczasowego użytkowania.

Pozytywnym skutkiem realizacji ustaleń mpzp będzie ekstensywne zagospodarowanie terenów nieużytkowanych oraz zagwarantowanie ochrony przyrody na terenie planu jak i w sąsiedztwie.

Projekt planu zawiera zapisy zapewniające ochronę istotnych elementów środowiska przyrodniczego i minimalizujących lub ograniczających negatywne skutki realizacji planu na środowisko przyrodnicze. Są to w pełnym brzmieniu:

- 1) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) oznacza się, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, drzewa pomniki przyrody, wokół których określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 8) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 9) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 10) ustala się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych.

W poszczególnych dziedzinach i komponentach środowiska prognozę wpływu można streścić następująco:

DZIEDZINA, KOMPONENT ŚRODOWISKA	PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA PLANU
Powierzchnia ziemi - rzeźba terenu	Brak istotnych elementów rzeźby.
Gleby	Likwidacja pokrywy glebowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
Wody powierzchniowe	Zachowanie i ochrona urządzeń wodnych: rowów
Wody podziemne	Nie przewiduje się znaczącego wpływu.
Klimat, w tym warunki przewietrzania.	Nie przewiduje się znaczącego wpływu. Lokalne modyfikacje mikroklimatu związane ze zwiększeniem nawierzchni utwardzonych.
Powietrze	Nie przewiduje się znaczącego wpływu. Sukcesywna poprawa stanu będzie wynikiem działań w skali gminy.
Roślinność	Plan stwarza warunki do ochrony wszystkich cennych elementów szaty roślinnej (pojedyncze drzewa, grupy drzew, tereny zieleni). Utrzymanie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na poszczególnych terenach.
Świat zwierzęcy	Nie przewiduje się znaczącego wpływu.
Korytarze ekologiczne	Bez wpływu
Różnorodność biologiczna	Utrzymanie na dotychczasowym poziomie
Obszary prawnie chronione; Obszary Natura 2000	Plan nie narusza przepisów dotyczących ochrony przyrody. Plan częściowo leży w zasięgu strefy urbanistycznej WOCHK, na jego terenie znajdują się drzewa – Pomnik Przyrody. Plan wprowadza ustalenia zabezpieczające ochronę przyrody Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru Natura 2000 Kampinoski Park Narodowy. Planowane zagospodarowanie nie będzie miało wpływu na siedliska i gatunki chronione ani na integralność w obszarach Natura 2000.
Krajobraz	przekształcenie – krajobraz rolniczy zostanie zastąpiony zurbanizowanym.
Klimat akustyczny	Plan prawidłowo ustala warunki ochrony klimatu akustycznego oraz uwzględnia wymagania wynikające z położenia terenu w sąsiedztwie drogi głównej 580
Zagrożenie odpadami	Nie przewiduje się znaczącego wpływu.
Zagrożenie polami elektromagnetyczny mi	Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania.
Zabytki i dobra kultury	Pozytywne - ochrona obiektów archeologicznych i obiektów związanych z historią tradycją.

11 MATERIAŁY WEJŚCIOWE

- Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym, w tym:
 - tekst planu
 - rysunek planu w skali 1 : 2000
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, tekst i rysunki, załączniki do uchwały XII/70/2015 z dnia 29 lipca 202015 r.;
- Mapa topograficzna układ 1992 r. w skali 1 : 10 000, pozyskana z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Leszno;;
- Strategia Rozwoju Gminy Leszno 2005-2014, Urząd Gminy Leszno, zatwierdzona Uchwałą w roku 2004 (Uchwałą nr XXXI/159/2004 przez Radę Gminy Leszno) wraz z aktualizacją 2007;
- Program ochrony środowiska powiatu warszawskiego-zachodniego na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Leszno, Wójt Gminy Leszno, 2007-2008;
- Mapa Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w skali 1: 500 000 wg stanu CAG z dnia 30.09.2001r. Państwowy Instytut Geologiczny – Zakład Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej. Warszawa 2001.
- Gminna ewidencja zabytków gminy Leszno, Urząd Gminy Leszno;
- Plan Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz plan zadań ochronnych dla obszaru specjalnej ochrony ptaków i specjalnego obszaru ochrony siedlisk o wspólnej nazwie Puszcza Kampinoska (kod obszaru PLC140001) położonego w granicach Parku –luty 2018,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 180/2014 z dnia 7 lipca 2014 r.;
- Raport o stanie środowiska z lat 2011-2017 – WIOŚ, Warszawa, sierpień 2013 www.powiat.warszawa-zachod.pl
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405)

OŚWIADCZENIE AUTORA
PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/
mgr Hanna Kowińska

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIV/197/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym, zmienionej uchwałą Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Leszno z dnia 31 lipca 2019 r.

Obszar planu obejmuje teren położony w zachodniej części gminy Leszno – wieś Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów i Wilkowa Wieś.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno, przyjętego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy usługowej, ogrodów działkowych, zieleni, lasów, wód – rowów, infrastruktury rurociągu naftowego oraz dróg publicznych i wewnętrznych. W chwili obecnej tereny te są częściowo zainwestowane. Dla realizacji zagospodarowania zgodnie z planem nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Do planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, dla obszaru planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku ze znajdującymi się w jego granicach zabytkami archeologicznymi,

- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Leszno,
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu obejmuje częściowo działki zainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej i energetycznej. Obszar objęty planem posiada dostępność komunikacyjną z dróg gminnych.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno” sporządzonej w 2019 r. oraz przyjętej

uchwałą Nr XXII/118/2020 Rady Gminy Leszno z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może potencjalnie korzystnie wpłynąć na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.)

Projekt planu był dwukrotnie wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 25 września 2019 r. do dnia 15 października 2019 r. oraz od dnia 16 marca 2020 r. do dnia 22 maja 2020 r. W wyznaczonych terminach zgłaszania uwag, czyli do dnia 29 października 2019 r. oraz do dnia 08 czerwca 2020 r., zostało złożonych łącznie 36 uwag. Wójt Gminy Leszno rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 14 uwzględniając w całości, 11 nie uwzględniając w części i 11 nie uwzględniając w całości. Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Leszno zawiera załącznik nr 2 do uchwały.


WÓJT
Grzegorz Bonaszkiewicz