UCHWAŁA Nr 62/VII/2003 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 16 kwietnia 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowoia dla wybranych fragmentów wsi Mysiadlo etap 2, jednostka planistyczna II i III.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, póz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr 45/VIII/99 Rady Gminy Lesznowola z dnia 2 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla między innymi fragmentów wsi: Mysiadło, oraz uchwały nr 647/XLVII/01 z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmiany uchwały nr 443/XXXVIII/2001 z dnia 6 lutego 2001 r. w sprawie ustaleń etapowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowoia, na wniosek Wójta Gminy Lesznowola Rada Gminy Lesznowoia uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Ustalenia ogólne**

Obszar objęty planem

§1.1. Objęte niniejsza uchwałą zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowoia, w granicach terenu określonego uchwałą nr 45A/III/99 Rady Gminy Lesznowola z dnia 2 marca 1999r., zwane są dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Mysiadło w gminie Lesznowoia, etap 2, jednostka planistyczna II i III, a w skrócie planem.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000. Rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem.

Zakres stanowienia rysunku planu

§2.1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem
- jednostki planistyczne II i III linia rozgraniczająca obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
- linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania:
  - Mn - obszar mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej
  - U/Mn - obszar usług i mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej
  - W - obszar wód (stawy)
  - K D-X - obszar komunikacji: w tym tereny o różnych zasadach zagospodarowania:
    - D - ulica dojazdowa
    - X - ciąg pieszo-jezdny
- wymiar obszaru komunikacji w liniach rozgraniczających
- odległość nieprzekraczalnej, przedniej linii zabudowy od linii od linii rozgraniczającej obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
- teren, na którym występują urządzenia melioracji szczegółowych.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):

- granica obszaru etapu 2
- oś i jezdnia ulicy
- ciąg pieszo-jezdny
- kierunek przebiegu tras komunikacyjnych poza obszarem opracowania.

3. Ponadto chartakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

Wyjaśnienie pojęć zawartych w tekście uchwały

§3.1. Ustala się, że pod pojęciem "powierzchnia biologicznie czynna" rozumie się teren pokryty trwale roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej.

2. Ustala się, że pod pojęciem "wysokość budynków" rozumie się wysokość liczoną od przyległego

poziomu terenu do najwyżej położonego punktu górnej płaszczyzny stropodachu lub do kalenicy dachu.
3. Ustala się, że pod pojęciem "nieprzekraczalna linia zabudowy" rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
4. Ustala się, że pod pojęciem "zabudowa jednorodzinna" rozumie się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
5. Ustala się, że pod pojęciem "obszar komunikacji" rozumie się obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczna.
6. Ustala się, że pod pojęciem „uciążliwość dla środowiska" rozumie się zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami; przez szkodliwe uciążliwości dla środowiska rozumie się wymienione zjawiska lub stany o natężeniu utrudniającym życie albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska.
7. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje nie wykazujące uciążliwości dla środowiska" rozumie się inwestycje, które nie wykazują uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją j.w. i dla których organ administracji opracowujący projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany może odstąpić od przeprowadź .iia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
8. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska" rozumie się inwestycje wymienione w obowiązujących przepisach prawa oraz będące przedsięwzięciami, mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takim przepisem jest:
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z dnia 20 czerwca 2001 r. Nr 62),
- ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z dnia 18 września 2001 r. Nr 100),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

9. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska" rozumie się inwestycje wymienione w obowiązujących przepisach prawa, będące przedsięwzięciami, mogącymi łącząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi przeprowadzenia postępowania w sprawie ceny oddziaływania na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu stwierdza po zasięgnięciu opinii w drodze postanowienia właściwy w sprawie organ.
Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takimi przepisami są ustawy i rozporządzenie jak w pkt 8.
10. Ustala się, że wymagania dotyczące:
- powierzchni biologicznie czynnej,
- ilości miejsc parkingowych,
- odprowadzenia wód opadowych,
- miejsca dla pojemników na odpady i surowce wtórne,
- pasa zieleni izolacyjnej,
- uciążliwości obiektów,

odnoszą się do obszaru działki.
11. Ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości odnoszą się do działek zaprojektowanych po uchwaleniu niniejszego planu.
12. Ustala się, że wymagania dotyczące maksymalnej wysokości budynków odnoszą się do budynków zaprojektowanych po uchwaleniu niniejszego planu.

Obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

§4.1. W granicach objętych planem ustala się podział na obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
Ustala się, że wyżej wymieniony podział wygląda następująco:

Mn - obszar mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej,
U/Mn - obszar usług i mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej,
W- obszar wód,
K D-X - obszar komunikacji.

2. Dla obszaru komunikacjiK D-X ustala się dodatkowo podział na tereny o różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się, że w/w podział wygląda następująco:
D - ulica dojazdowa,
X - ciąg pieszo-jezdny.

Teren na którym występują urządzenia melioracji szczegółowych

§ 5. Ustala się, że na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadza się nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat w Piasecznie, ul. Kościuszki 22 lub z ewentualnym następcą prawnym w/w instytucji.

Ochrona dóbr kultury

§ 6.1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury.

2. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar !ub obiekt zostanie uznany za zabytek lub dobro kultury w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury, to wszelkie prace na w/w obszarze lub przy w/w obiekcie oraz w strefie niejednej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 7.1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na w/w obszarze lub przy w/w obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

2. Ustala się, że uciążliwość obiektów istniejących musi zamykać się w granicach działki, na której są zlokalizowane.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki. Pojemniki muszą być usytuowane w sposób umożliwiający wywóz ich zawartości. Pojemniki na odpady niebezpieczne należy skonstruować, oznakować i zabezpieczyć tak aby ich zawartość nie stanowiła zagrożenia.

4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi. Stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu w/w przepisy prawa to: rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. (Dz.U. z 1998r. Nr 66, poz.436).

5. Ustala się, że niedopuszczalne jest likwidowanie i uszkadzanie istniejących pojedynczych drzew nieowocowych z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji ustaleń planu. Ustala się, że po uzasadnionym usunięciu pełnowartościowego drzewa konieczne jest wykonanie nasadzeń roślinnych, rekompensujących straty w środowisku przyrodniczym.

6. Ustala się obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi zahamować swobodny przepływ wody. Ogrodzenia można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4m od górnej krawędzi rowu.

7. Ustala się obowiązek ochrony stawów i oczek wodnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik w/w stawów i oczek wodnych, albo zatrucie znajdującej się w nich wody. Ogrodzenia można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m od górnej krawędzi brzegu stawu lub oczka wodnego.

Inżynieria miejska

§ 8.1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu t.z:

a) Sieci wodociągowej z uzbrojeniem p.poż.
b) Sieci kanalizacyjnej sanitarnej.
c) Sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo - socjalnych oraz celów grzewczych;
d) Sieci energetycznej, kablowej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej).
e) Sieci telefonicznej kablowej.
f) Innego uzbrojenia jeśli zaistnieje taka konieczność, w tym kanalizacji deszczowej.

2. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:

a) Sieci wodociągowej;
b) Sieci kanalizacji sanitarnej;
c) Sieci energetycznej.

3. Dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli inne niż gazowe lub elektryczne z wyłączeniem paliw stałych.

4. Ustala się, że wody opadowe po podczyszczeniu, tam gdzie to konieczne, odprowadzane są do gruntu na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami Mn, U/Mn, UK w taki sposób ażeby nie spowodować nawodnienia gruntów sąsiednich.

5. Ustala się, że wody opadowe po podczyszczeniu odprowadza się do rowów melioracyjnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami K D-X.

6. Zaleca się budowę kanalizacji deszczowej dla całego obszaru objętego planem.

7. Ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza raz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:

a) Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paiiwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie w/w założeń;
b) Planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie w/w planu;
c) Planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy w/w planu.

8. W szczególności należy przestrzegać określonych przepisami prawa i normami odległości między gazociągiem a linią parkanów oraz sytuować szafki gazowe w sposób umożliwiający łatwy dostęp do w/w szafek upoważnionym do tego jednostkom organizacyjnym.

Rozdział 11
Ustalenia szczegółowe dia poszczególnych terenów

Mn - obszar mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej

§ 9.1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru: 1.1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne:
- nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska;
- nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska;
- nie wykazujące uciążliwości dla środowiska.

1.3. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn.: ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru.

1.4. Do czasu realizacji przeznaczenia, określonego w niniejszym planie dla zabudowy nowej ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania.

2. Zasady zagospodarowania.

2.1. Charakterystyczne cechy budynków.

2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 12m.
2.1.2. Ustala się, że budynki gospodarcze i garażowe skalą i charakterem muszą nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej.
2.1.3. Postuluje się nie stosować podpiwniczeń.
2.2. Wielkość działki.
Ustala się minimalną wielkość działki na 800m^2.
2.3. Powierzchnia biologicznie czynna.
Ustala się, że minimum 50% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.
2.4. Uciążliwość obiektów usługowych.
Ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych musi zamykać się w granicach własnej działki, na której są zlokalizowane.
2.5. Hałas.
2.5.1. Stwierdza się, że obszar, jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, znajduje się w wykazie funkcji, dla których wyznacza się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627).
2.5.2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.

U/Mn - obszar usług z mieszkaniową zabudową jednorodzinną

§ 10.1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru 1.1. Usługi:
- nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska;
- nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska.
- nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m^2.

1.2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
1.3. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn.: ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru.
1.4. Do czasu realizacji przeznaczenia, określonego w niniejszym planie dla zabudowy nowej ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania.
2. Zasady zagospodarowania obszaru. 2. 1. Charakterystyczne cechy budynków
2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 12m.
2.1.2. Ustala się, że budynki usługowe skalą i charakterem muszą nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej.
2.1.3. Postuluje się nie stosować podpiwniczeń.
2.2. Wielkość działki
Ustala się minimalną wielkość dziatki na 1000m^2.
2.3. Powierzchnia biologicznie czynna
Ustala się, że minimum 40% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.
2.4. Zieleń
Ustala się, że obiekty usługowe muszą być otoczone pasem zieleni izolacyjnej wyznaczonym na obszarze działki.
2.5. Uciążliwość obiektów usługowych
Ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych musi zamykać się w granicach działki, na której są zlokalizowane.
2.6. Hałas
2.6.1. Stwierdza się, że obszar, jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, znajduje się w wykazie funkcji, dla których wyznacza się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, póz. 627).
2.6.2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
2.6.3. Ustala się zakaz przenikania hałasu poza obszar działki, na której hałas powstaje.

W - obszar wód

§ 11.1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru. Istniejące zbiorniki wodne do zachowania (stawy).

2. Zasady zagospodarowania obszaru.

Ustala się obowiązek ochrony stawów przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik w/w stawów albo zatrucie znajdującej się w nich wody.

K D-X - obszar komunikacji

§ 12.1. Ustala się funkcję i zasady zagospodarowania obszaru komunikacji zgodnie z rysunkiem planu, tabelą ustaleń szczegółowych dla obszarów komunikacji oraz innymi ustaleniami i postulatami zawartymi w niniejszej uchwale a dotyczącymi zagadnień komunikacji.

2. Ustala się, że uzbrojenie inżynieryjne mieści się w założonych przekrojach poprzecznych ulic.

3. Ustala się możliwość parkowania i prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic.

4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawania oraz przenikania na obszary sąsiednie hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami.

Tabela ustaleń szczegółowych dla obszary komunikacji

Oznaczenie na planie: K D; klasa: Dojazdowa D1/2; Szerokość jezdni: 7,0; Szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0; Nazwa: ul. Wiejska

Oznaczenie na planie: K X; klasa: ciąg pieszo-jezdny; Szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0; Nazwa: ul. Wiejska

Rozdział III

Ustalenia końcowe

Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

§ 13. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Mysiadło etap 2, jednostka planistyczna II i III opracowanym w skali 1:2000 przestają obowiązywać ustalenia dla terenu w granicach określonych uchwałą nr 45/VIII/99 Rady Gminy Lesznowola z dnia 2 marca 1999r., zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola przyjętym uchwałą nr 20/94 Rady Gminy Lesznowola dnia 20 października 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1994r. Nr 23, poz 813) w sprawie wprowadzenia zmian do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

Wzrost wartości nieruchomości

§ 14.1. Ustala się, że w związku z uchwaleniem niniejszego planu wzrasta wartość nieruchomości lub tych ich części, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych z w/w wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 0%.

Sposób wykonania uchwały

§ 15.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

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

Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Hanna Kosik