UCHWAŁA Nr
187/XXV/2004 RADY
GMiNY LESZNOWOLA
z dnia 14 grudnia 2004 r.
w sprawie zmian w miejscowym pianie zagospodarowania przestrzennego w gminie Lesznowola dla części obrębu Magdalenka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, póz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, póz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, póz. 717, ze zm.) w wykonaniu uchwały nr 46A/III/99 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 2 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowoia dla wsi Magdalenka, Rada Gminy w Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem" dla obszaru części wsi Magdalenka w gminie Lesznowoia, określonego w następujących granicach:
- etap III b zgodnie z uchwałą nr 780/LXIII/2002 Rady Gminy Lesznowoia z dnia 4 października 2002r., tj. teren obrębu Magdalenka dla działek o kolejnych numerach ewidencyjnych od 1886 do 2098 włącznie (tj. tzw. Dział VI).

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym wskali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Celem planu jest:
1) stworzenie podstaw materialno-prawnych dla wydawania pozwolenia na budowę oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych i rozwojowych wlaścicieli terenów,
2) zagwarantowanie warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych i interesów związanych z prowadzoną działalnością usługową poprzez zarezerwowanie terenów pod drogi publiczne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
3) ochrona celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, dotyczących:
   - ochrony terenów lasów i sąsiadujących z lasami oraz ciekami wodnymi.
   - uwzględnienia zasad zagospodarowania terenów krajobrazu chronionego.

§ 5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
- rezerwacji terenów dla celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasad i warunków podziału terenów na dziatki budowlane,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, z doraźnymi rozwiązaniami w zakresie oczyszczania ścieków sanitarnych włącznie.

§ 6.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami obowiązywania planu (granicami opracowania).

2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu opisanych w legendzie.

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania, w tym również linie rozgraniczające układu komunikacyjnego,
- linie zabudowy wyznaczone jako ścisłe lub nieprzekraczalne.

4. Linie przyjęte na rysunku planu są ustalone jako ściśle określone (ust. 3) bądź postulowane (linie przerywane).

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe ekstensywne na działkach leśnych z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną.

§ 8. Plan ustala, że teren objęty planem jest strefą oznaczoną literą 0.

§ 9.1. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie oraz warunki ich dopuszczenia.

2. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem MNe,
- tereny dróg publicznych

§10. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: symbol strefy, kolejny numer terenu w strefie oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§ 9).

2. Ochrona środowiska

§11.1. Plan ustala wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto plan ustala zakazy i nakazy związane z ochroną innych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dóbr kultury oraz ochrony przed uciążliwościami.

2. Za powierzchnię biologicznie czynną rozumie się część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana leśnie. Ogrodzenia działek w w/w obszarze winny umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny.

§ 12. Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji, z wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska.

§ 13. Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

§ 14. W stosunku do obszarów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zgodnym z legendą, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i numeracją, plan ustala:

1) Obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków - wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z uzbroleniem terenu i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30cm od istniejącego poziomu

terenu).
2) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika prac sondażowych potwierdzających lub wykluczających istnienie na tym terenie stanowiska archeologicznego. W przypadku odkrycia w wykopach sondażowych nawarstwień kulturowych i obiektów archeologicznych - obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej staje się stanowiskiem archeologicznym.
3) Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych i prac sondażowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu - tj wznoszenia obiektów kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, grodzeniem dziatek oraz prowadzeniem robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30cm poniżej istniejącego poziomu terenu.
4) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer konserwatorskiej strefy archeologicznej.

§ 15.1. Zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, za wyjątkiem niezbędnych do zagospodarowania działki, za zgodą właściwych organów.
2. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

3. Uzbrojenie techniczne

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

Zaopatrzenie w wodę

§ 17. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągów lokalnych, oparciu o następujące ujęcia:
- pierścieniowo połączone istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania we wsiach Lesznowola, Lesznowola Pole i Wólka Kosowska w gminie Lesznowola, a także inne projektowane ujęcia.

Kanalizacja sanitarna

§ 18.1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje:
- odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków we wsi Łazy.

§ 19. Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem,
- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia dziatki nie jest mniejsza niż 1800m^2 (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej).

Odprowadzanie wód opadowych

§ 20. Plan zakłada docelowe wybudowanie sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo, do czasu zrealizowania tej inwestycji, zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic.

§ 21. Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez

budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

Instalacja gazowa

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

Ciepłownictwo

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

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

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 25.1. Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię elektryczną po spełnieniu następujących warunków:

- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z istniejącego RPZ Sękocin oraz planowanych RPZ w Kajetanach i Kamionce (gm. Piaseczno) dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
- zmodernizowaniu istniejących słupowych stacji transformatorowych i realizacji nowych stacji 15/0,4 kV.

2. Ustala się, że linie średniego napięcia prowadzone będą w pasach ulicznych kablem podziemnym.

3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych.

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

§ 27. Plan zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej, według obowiązujących standardów.

Usuwanie odpadów

§ 28. Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych miejscach, oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, plastik, odpady organiczne, inne).

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

4. Komunikacja

§ 30. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone są zgodnie z legendą do rysunku planu.

§ 31. Dla układu drogowe - ulicznego ustala się:

- przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla tras układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi plan ustala:

1. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic (dróg) zbiorczych, oznaczonych

symbolem KD G-Z, powinna wynosić 16m, zgodnie z rysunkiem planu;
2. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych ulic i dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KD G-L, powinna wynosić od 10m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych nowych dróg i ulic dojazdowych, oznaczonych symbolem KD G-D, powinna wynosić 8m.

§ 33. Plan ustala minimalne szerokości jezdni dla ulic gminnych na 5,0m.

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

§ 35. Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, tj. nie mniej niż dwa stanowiska parkingowe na jeden dom mieszkalny.

§ 36. Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, po opracowaniu programu rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Lesznowola.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 37. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych (symbol Mne).

Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych

§ 38. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**.

§ 39.1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie domów wolnostojących, w tym zabudowa o charakterze letniskowym.

2. Plan ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3.

3. Plan ustala minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek o wielkości 2000m^2.

4. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż normatywne, lecz nie mniejszych niż 1800m^2, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed dniem wejścia w życie niniejszego planu pod warunkiem zachowania wszystkich innych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z zapisów niniejszej uchwały.

5. Ustala się zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

6. Powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej, tj. powierzchnia trwałego wylesienia pod realizację inwestycji, do 20% powierzchni działki ale nie więcej niż 350m^2

7. Na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem garażu w bryle budynku.

8. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego na więcej niż jednej działce.

§ 40. W stosunku do nowej zabudowy plan ustala następujące wymagania:
1) wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 10,0m;
2) nakazuje się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
3) o ile rysunek planu nie ustala ścisłych linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§41.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
1) usług związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy określonych w planie;

2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie, oraz pod warunkiem, że usługi te nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.

Rozdział 4
Skutki prawne pianu w zakresie wartości nieruchomości

§ 42. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, które w trybie jego sporządzenia uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 30%.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 43. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 45. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, publikacji na stronie internetowej gminy, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Lesznowoli.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola:
mgr inż. Hanna Kosik