

**WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

WYPIS I WYRYS
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zm. z dn. 10 maja 2003 r.), po rozpatrzeniu wniosku **Urząd Gminy – Referat Urbanistyki i Planowania Przestrzennego** z dnia **2010-02-26** w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd Gminy Lesznowola informuje, że nieruchomość położona we wsi **Magdalena** oznaczona numerem ewidencyjnym **1887** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznowola nr 187/XXV/2004 z dn. 14.12.2004r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 320 poz. 10643 z dn. 30.12.2004r.) położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym:

- działka o nr ew. 1887 (kolor żółty)
- symbol planu O1 MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych
- położona jest przy drodze zbiorczej o symbolu w planie 1 KD G-Z.

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 minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek o wielkości 2000m².
- 4 Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż normatywne, lecz nie mniejszych niż 1800m², 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 350m²
- 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 połąci 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.

Komunikacja

- § 30. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, którego obszary są oznaczone są zgodnie z legendą do rysunku planu.
- § 31. Dla układu drogowego - 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:

2 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 częściami 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 Lesznówola.

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 łącznie. 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.

§ 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.

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 właścicielami gruntów, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynierskich: 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 Lesznówola, Lesznówola Pole i Wólka Kosowska w gminie Lesznówola, 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 działki nie jest mniejsza niż 1800m² (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 Lesznówola - Radom oraz stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia: „Sękocin” w gminie Raszyn, „Stara

lwiczna", „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 pojemnikami 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.

Skutki prawne planu 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%.

Data ważności wypisu: 2011-02-26

Załączniki:

- wyrys w skali 1:2000.

Pełny tekst planu do wglądu w Urzędzie Gminy Lesznowola

Otrzymuje:

- 1 Urząd Gminy
Referat Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
Ul. GRN 60
05-506 Lesznowola
- 2 RUP - a/a

Z up. WÓJTA

mgr inż. arch. Małgorzata Ficek-Mikolajczak
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

INSPEKTOR
mgr inż. Ewa Gurtowska

WOJCI GMINY LESZNOWOLA
woj. mazowieckie

Załącznik do wypisu i wyrys z planu
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lesznówola

RUP - √ 4827-1-134/2010
z dnia 26.02.2010 r.

Z up WÓJTA

mgr inż. arch. Jolanta Picek-Mikołajczak
Biuro Inżynierskie Urbanistyki
i Zagospodarowania Przestrzennego

