

1618

UCHWAŁA Nr XXIII/164/01

RADY GMINY W LESZNIE

z dnia 23 lutego 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami: Dz.U. z 1996r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, Dz.U. z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 123, poz. 775, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 106, poz. 679 oraz Dz.U. z 1998r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126), a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami: Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 i Dz.U. z 2000r. Nr 12, poz. 136 i Nr 109, poz. 1157) Rada Gminy w Lesznie uchwala co następuje:

§ 1.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/90/93 Rady Gminy w Lesznie z dnia 26 marca 1993r. (opublikowaną w Dz.Ur. Woj. Warszawskiego z dnia 20 maja 1993r. Nr 7, poz. 84, z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi Wąsy Kolonia oznaczonego na Rysunku zmiany planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: B1MN, B2MN, B3MN, EE, B4D i B5D.

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane,
- 4) linie rozgraniczające ulic oraz dróg publicznych i niepublicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lesznie o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,

- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) korytarzach elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem graficznym.

4. Na rysunku zmiany planu, będącym jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) charakterystyczne wymiary.

§ 2.1. Ustala się, że położone we wsi Kolonia Wąsy obszary oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami B1MN, B2MN i B3MN przeznaczone do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszarów:
 - a) Wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu obydwu dróg dojazdowych – wewnętrznych niepublicznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami B4D i B5D, a bez zachowania niniejszego warunku dopuszcza się wydzielenie jedynie działek budowlanych przylegających do położonych poza granicami planu dróg oznaczonych na

rysunku zmiany plany symbolami 13 KDw i 40 KDg.

- b) W trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy zgodnie z Rysunkiem zmiany planu wydzielić działki pod poszerzenia przyległych do obszarów dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 13 KDw i 40 KDg.
 - c) Minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 800m².
 - d) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
- 2) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszarów działek budowlanych przylegających wyłącznie do dróg oznaczonych na Rysunku zmiany planu symbolami B4D lub B5D wyłącznie od tych dróg. W pozostałych przypadkach obsługa komunikacyjna bez ograniczeń, przy czym zjazdy do działek przylegających do skrzyżowań dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 13 KDw i 40 KDg z innymi drogami sytuowane być muszą w odległości minimum 30m od osi tych skrzyżowań.
 - 3) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek.
 - 4) Na działkach przylegających do dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 13KDw i 40KDg dopuszcza się realizację nieuciążliwej zabudowy usługowej, która może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym niezależnie od zachowania pozostałych ustaleń planu spełnione muszą być dodatkowo następujące warunki:
 - a) ponadnormatywna uciążliwość obiektów usługowych nie może przekraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „szczególnie szkodliwych” dla środowiska przyrodniczego bądź „mogących pogorszyć” jego stan w rozumieniu przepisów technicznej; w przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy – inwestora przedłożenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko odpowiadającej przepisom szczególnym i od wniosków tej oceny (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję,
 - b) usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków usługowych nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek,
 - c) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
 - 5) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii, (w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują). W przypadku pozostawienia linii elektroenergetycznej jako napowietrznej wprowadza się obowiązek wykonania na niej tzw. „obostrzeń” w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
 - 6) Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
 - 7) Istniejące w obszarze B1MN obiekty budowlane siedliska rolniczego dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.
 - 8) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić ochronę istniejących w obrębie obszarów sieci infrastruktury technicznej.
 - 9) Realizacja zagospodarowania na działkach przylegających do drogi oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 13KDw uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hasłem od komunikacyjnym poprzez:
 - a) usytuowanie od strony drogi pomieszczeń mniej wrażliwych t.j. kuchni, łazienki, ewentualnych pomieszczeń usługowych i.t.p.
 - b) urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.
 - 10) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

2. Obszary położone we wsi Kolonia Wąsy i oznaczone na rysunku zmiany planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami B4D i B5D przeznacza się pod drogi (ulice) dojazdowe oraz ustala się następujące zasady i warunki ich zagospodarowania:

- 1) Ustala się realizację drogi (ulicy) jako publicznej i niepublicznej (w rozumieniu przepisów szczególnych) składającej się z położonej osiowo jezdni o szerokości minimum 5,0m i obustronnych chodników.
- 2) Dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi z pierwszeństwem dla infrastruktury związanej z funkcją drogi i infrastruktury służącej budownictwu mieszkaniowemu na przyległych obszarach.
- 4) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów drogowych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

3. Obszary położone we wsi Kolonia Wąsy i oznaczone na rysunku zmiany plany będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami EE przeznacza się pod stacyjne urządzenia elektroenergetyczne (trafostacje 15 kV/0,4 kV) oraz ustala się następujące zasady i warunki ich zagospodarowania:

- 1) Ponadnormatywna uciążliwość obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice własności.
- 2) Połączenie obszarów z istniejącymi w rejonie objętym zmianą planu liniami elektroenergetycznymi 15 kV ustala się poprzez projektowane linie 15 kV napowietrzne lub kablowe, sytuowane w pasach drogowych dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 13KDw i 40KDg w taki sposób, aby strefy szkodliwego oddziaływania tych linii (w wariancie napowietrznym) nie wykraczały poza nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku zmiany planu.
- 3) Ustala się, że zrealizowane w obszarach trafo-stacje służyć będą zasilaniu elektroenergetycznemu obiektów budowlanych realizowanych w obszarach oznaczonych symbolami B1MN, B2MN i B3MN, przy czym ustala się, że służące

temu zasilaniu linie elektroenergetyczne NN (0,4 kV) prowadzone będą jako kablowe w pasach drogowych (pod chodnikami) do indywidualnych złączy kablowych sytuowanych każdorazowo w linii ogrodzeń.

- 4) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów i urządzeń należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

§ 3. Dla obszarów, o których mowa w § 2 ust. 1, oznaczonych na rysunku zmiany planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami B1MN, B2MN i B3MN ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych dróg przyległych do obszarów ustala się docelowe wyposażenie terenów w sieci:
 - a) wodociągową – poprzez realizację lokalnej sieci i ujęcie dla całego osiedla,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) telekomunikacyjną,
 - d) elektroenergetyczną,
 - e) gazową.
- 2) Dopuszcza się realizację zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, a także w korytarzach elektroenergetycznych pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy energię elektryczną, gaz propan – butan, gaz ziemny lub olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3% lub też źródła niekonwencjonalne.
- 5) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy

Leszno, a także zasadę, że ewentualne specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specyficzne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

- 6) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia na oczyszczalniach indywidualnych.
- 7) Ustala się następujące warunki realizacji sieci gazu ziemnego:
 - a) gazyfikacja możliwa wyłącznie przy spełnieniu warunków techniczno – ekonomicznych na podstawie porozumień zawieranych pomiędzy dostawcą gazu a klientami,
 - b) lokalizację gazociągów ustala się w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwując w tym celu odpowiedniej szerokości pasy terenu, przy czym odległość pozioma pomiędzy linią ogrodzeń a gazociągiem wynosić musi minimum 0,5m,
 - c) szafki gazowe sytuować w linii ogrodzeń jako otwierane od strony drogi (ulicy).

§ 4. Dla obszarów, o których mowa w § 2 ust. 2, oznaczonych na rysunku zmiany planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami B4D i B5D wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków, alternatywnie: do wód powierzchniowych, do gruntu lub do zbiornika odparowalnego.

Projekt kanalizacji deszczowej wymaga uzgodnienia z właścicielem sieci drenarskiej.

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w § 2 ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

- 1) Dla obszarów B1MN, B2MN i B3MN ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni obszaru) w wielkości 70%.
- 2) W zakresie ochrony dóbr kultury, a w szczególności stanowiska archeologicznego położonego w pobliżu obszaru B3MN ustala się obowiązek ustanowienia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków ścisłego nadzoru archeologicznego nad wszelkimi pracami ziemnymi związanymi z zagospodarowaniem i zabudową w tym obszarze.

§ 6. Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 7. W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/90/93 Rady Gminy w Lesznie z dnia 26 marca 1993r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 20 maja 1993r. Nr 7, poz. 84, z późniejszymi zmianami).

§ 8.1. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Hanna Klódkiewicz