

Uchwała Nr XXX / 214 / 2001  
Rady Gminy w Lesznie  
z dnia 22 listopada 2001 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(t. jedn. Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), Uchwały Nr X/75/99 Rady Gminy w Lesznie z dnia 28 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów oraz Uchwały Nr XXIV/181/01 Rady Gminy w Lesznie z dnia 27 kwietnia 2001r. zmieniającej Uchwałę Nr X/75/99 Rady Gminy w Lesznie z dnia 28 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów Rada Gminy w Lesznie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno(zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r.(opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz.81 z dnia 20 maja 1993 r.)zwaną dalej w treści uchwały planem, obejmującą część terenów wsi Marianów.
2. Plan obejmuje dwa tereny których granice są wyznaczone:
  - 1) teren pierwszy –wschodnia granica dz. nr ew. 32/1, południowa granica gruntów leśnych na działkach nr ew. 35/2, 35/3, 36/3, zachodnia granica dz. nr ew. 37/8, 37/2 i 37/3, południowa granica wsi Marianów wspólna z północną granicą wsi Grądy, przebiegającą wzdłuż północnej granicy drogi gminnej, położonej na dz. nr ew. 1,
  - 2) teren drugi- wschodnia granica dz. nr ew.37/6, 37/5 i 37/8, południowa granica gruntów leśnych na dz. nr ew. 40/1, 41/2, 43, granica K P N, południowa granica gruntów leśnych na dz. nr ew. 49/1,50/14 i 50/1, północna granica dz. nr ew. 55/1 i 54 (droga gminna) wschodnia granica wsi Marianów wspólna z granicą K.P.N., południowa granica wsi Marianów wspólna z północną granicą wsi Grądy, przebiegającą wzdłuż północnej granicy drogi gminnej położonej na dz. nr ew. 1.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
  - 1) zmiana przeznaczenie terenów rezerwowanych pod pole golfowe na cele funkcji mieszkaniowej i usług towarzyszących,
  - 2) zachowanie funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenach z prawem takiej zabudowy (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r.(opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz.81 z dnia 20 maja 1993 r).
2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3.

Granice ustaleń planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) granica Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 5) linie rozgraniczające tereny komunikacji,
  - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 7) granice ochrony widokowej w otulinie K.P.N.,
  - 8) granica stanowiska archeologicznego,
  - 9) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
  - 10) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
  - 11) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 12) oznaczenia miejsc sytuowania urządzeń i obiektów.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, wraz z rysunkiem planu, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały,
  - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lesznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego),
  - 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć dwa tereny objęte planem w granicach obowiązywania ustaleń planu przedstawionych na rysunku planu,
  - 7) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym,
  - 8) **działce** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie. Istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60 % terenów zainwestowania,
  - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub obsługuje przeznaczenie podstawowe, po spełnieniu określonych warunków,
  - 11) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego K.P.N.** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony Zarządzeniem Nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony K.P.N.,

- 12) **granicy ochrony widokowej w otulinie K.P.N.** - należy przez to rozumieć oddaloną o 100 m od granicy K.P.N. linię sytuowania nowej zabudowy na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę,
- 13) **Obszarze Chronionego Krajobrazu O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149) ze zmianami z 2000r. (Dz. Ur. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911),
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. tj. "część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia Lz, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 15) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport),
- 16) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny i działki o tym samym przeznaczeniu lecz różnym sposobie użytkowania oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg innych terenów lub obiektów,
- 18) **granicy terenów zabudowy** według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - należy przez to rozumieć granicę terenów które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, o którym mowa w § 1 ust. 1 są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 19) **maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych, nadziemnych, kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0.5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0.5 kondygnacji,
- 20) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 21) **bezpośrednim dojeździe** - należy przez to rozumieć dojazd do obiektu z ulicy publicznej albo poprzez wewnętrzną niepubliczną drogę dojazdową,
- 22) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę,
- 23) **dojazdach** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, o minimalnej szerokości 8 m, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
  - a) pełni funkcję wewnętrznej, niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających,
  - b) albo korytarz z ustanowioną służebnością drogową,

24) istniejącej parcelacji plombowej- należy przez to rozumieć podział terenów na działki nie mniejsze niż 0.10ha, wykonany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz.81 z dnia 20 maja 1993 r. uprawniony przed wejściem w życie niniejszego planu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

#### § 6.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 2) linii rozgraniczających dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granic terenów podlegających ochronie oraz określenia zasad tej ochrony,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania w tym zakazów zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- 5) warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów, linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) zasad podziału na działki budowlane,
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### § 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

## Rozdział 2

Ustalenia przestrzenno - funkcjonalne dla obszaru objętego planem

### 1. Przeznaczenie terenów

#### § 8.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami M i M 2,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M 1, których granica(od strony drogi lokalnej) jest wyznaczona wzdłuż granicy terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej(zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno z 1993r.),
- 3) teren upraw rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 4) tereny komunikacji, przeznaczone pod drogi oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
  - a) KUL – droga lokalna,
  - b) KUD – drogi dojazdowe,
  - c) KD – dojazdy.

## 2. Tereny mieszkaniowe M, M 2

### § 9.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M i M2 plan przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenów M i M2 ustala się następujące funkcje:
  - 1) funkcja podstawowa- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
  - 2) funkcja uzupełniająca - budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona,
  - 3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan ustala dopuszczenie lokowania usług towarzyszących,
  - 4) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia,
  - 5) plan ustala zakaz:
    - a) lokalizacji na terenie M i M2 handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
    - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
  - 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
3. Dla terenów M i M2 plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 0.15 ha z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 14,
  - 2) na każdej działce, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego również z jednym mieszkaniem winna być poprzedzona podziałem działki, o ile zostanie zachowana minimalna powierzchnia działek 0.15 ha,
  - 3) od strony dróg dla nowej zabudowy mieszkaniowej, plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek,
  - 4) od strony granicy z K.P.N., położonej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (dla nowej zabudowy), plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy (wzdłuż linii oznaczonej na rysunku planu jako granica ochrony widokowej w otulinie K.P.N) oddaloną 100 m od tej granicy i nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 25 m od granicy lasu,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 6) plan ustala:
    - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji( zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 19),
    - b) stosowanie spadzistych dachów,
    - c) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej( dwuspadowe symetryczne dachy),
  - 6) plan ustala:
    - a) ogrodzenia działek o maksymalnej wysokości 1.8 m nad poziom terenu z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%,
    - b) sytuowanie ogrodzeń w ustalonej linii rozgraniczającej dróg,
    - c) narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych i dojazdów,

- d) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu,
- 9) jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki plan postuluje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają. Plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż.

#### § 10.

Plan ustala następujące zasady podziałów terenu M i M 2:

- 1) plan ustala na rysunku planu zasady podziału terenów M i M2 wyznaczając proponowane granice nowych działek; linią przerywaną z kropką w terenach M i linią przerywaną z krzyżykiem w terenach M2,
- 2) plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenów M i M2 (np. poprzez przyłączenie działek sąsiednich) pod warunkiem, że każda wydzielana działka będzie nie mniejsza niż 0,15 ha i będzie miała zachowane, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenów M i M2 pod warunkiem wydzielenia odpowiednich działek przeznaczonych pod drogi publiczne (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10m) lub dojazdy (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m),
- 4) plan dopuszcza przyłączenie do działek wydzielanych z działki nr ew. dz. 56/6 odpowiednio wydzielonych działek z terenu R (na działce nr ew. 55/1),
- 5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m.

#### § 11.

Plan przyjmuje dla terenów M i M 2 następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N z Zarządzenia Nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony K.P.N.,
- 2) przyjęcie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 13,
- 3) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób,
- 4) objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
- 5) ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg,
- 6) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 14,
- 7) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu,
- 8) nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne,
- 9) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN.

#### § 12.

- 1. Dla działek znajdujących się w granicach stanowiska archeologicznego o nr ewidencyjnym 56-62/6 plan ustala:
  - 1) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu)- wszelkich

zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej- tj. głębiej niż 30cm),

- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego- planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu), archeologicznych badań ratowniczych o charakterze wykopalisk. Do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania – terenu tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej- tj. głębiej niż 30cm),
  - 3) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września,
  - 4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.
2. Plan ustala zachowanie, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem, kapliczki.

### § 13.

Dla nowej i modernizowanej zabudowy, przed oddaniem obiektów do użytkowania, plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana sieć wodociągowa. Ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych,
- 2) docelowo ścieki z obiektów odprowadzone będą do sieci kanalizacji,
  - a) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
  - c) plan ustala, wykonanie przyłączy i zbiorników bezodpływowych(zaprojektowanych i wykonanych), w sposób umożliwiający docelowe ich włączenie do kanalizacji gminnej,
  - d) do zbiorników musi być zapewniony odpowiedni dojazd wozem asenizacyjnym,
  - e) po oddaniu do eksploatacji( w przyległej do działki drodze) sieci kanalizacyjnej, inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt, do wyżej wymienionej sieci,
- 3) wody opadowe z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu:
  - a) w garażach podziemnych i z instalacją wodną należy zainstalować wpusty kanalizacyjne z osadnikami błota i separatorami substancji ropopochodnych,
  - b) plan wyklucza odprowadzanie wód deszczowych i wód drenazowych do kanalizacji,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych wg warunków zasilania, które określi Zakład Energetyczny:
  - a) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn,
  - b) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2 x 3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - d) wokół stacji transformatorowych plan ustala strefę, wolną od zabudowy, w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
  - e) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych występujących

na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń,

- f) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz oświetlenia ulicznego do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) zasilanie w gaz wymaga budowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:
  - a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r., Dz. U. Nr 139/95),
  - b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0.5 m od ogrodzeń,
  - c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz,
  - d) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) łączy telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 7) zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną:
  - a) plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym. Zakaz nie dotyczy kominków,
  - b) plan dopuszcza stosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowych na olej opałowy lekki,
- 8) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywożenia odpadów komunalnych a także wyposażenie każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

#### § 14.

1. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz urządzeniami komunikacyjnymi, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.
5. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

#### § 15.

1. Plan ustala bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów M i M 2 od strony przyległej, istniejącej drogi gminnej KUL poprzez istniejące i projektowane drogi KUD i dojazdy KD.
2. Plan ustala ograniczenie zjazdów z drogi 1 KUD i dojazdów KD na istniejącą (poza obszarem planu) wzdłuż wschodniej granicy wsi drogę leśną KDL.
3. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla usług towarzyszących.
4. Plan ogranicza postój wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD.
5. Dla dojazdów KD plan postuluje stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

### 3. Tereny mieszkaniowe z usługami M 1

#### §16.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową (są to tereny przeznaczone, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz.81 z dnia 20 maja 1993 r).
2. Dla terenów M1 plan ustala następujące funkcje:
  - 1) funkcja podstawowa- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
  - 2) funkcja uzupełniająca-budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona,
  - 3) ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy istniejącej zabudowy siedliskowej,
  - 4) funkcja dopuszczalna-nieuciążliwe usługi towarzyszące zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust 1 pkt. 15 wbudowana lub w obiektach wolnostojących,
  - 5) plan zachowuje (nie stanowiącą w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, samowoli budowlanej) zabudowę usługową i zabudowę obsługi rolnictwa(siedliska rolnicze),
  - 6) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w pkt.. 1, 2 lub 4 przeznaczenie,
  - 7) plan ustala zakaz:
    - a) lokalizacji na terenie M1 handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
    - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
    - c) lokalizacji usług na działkach ze zjazdem na drogę KDL,
  - 9) plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie obiektów( nie stanowiących w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane samowoli budowlanej) i terenu.
3. Plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) plan ustala następujące wielkości działek:
    - a) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla nowych działek tylko z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
    - b) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami towarzyszącymi,
    - c) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zainwestowanych działek (w myśl definicji zapisanej w § 5 ust. 1 pkt. 20) tylko z zabudową usługową,
    - d) nie mniej niż 1.0ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek zainwestowanych zabudową siedliskową,
    - e) plan zachowuje działki( o powierzchni mniejszej niż 0.10 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej) istniejącej parcelacji plombowej(o której mowa w § 5 ust. 1 pkt. 24),
    - f) plan zachowuje zainwestowane działki(w myśl definicji zapisanej w § 5 ust. 1 pkt. 20) z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Plan postuluje w miarę możliwości powiększenie powierzchni tych działek do wielkości, co najmniej 0.10 ha na każdą działkę,

- g) plan zachowuje zainwestowane (w myśl definicji zapisanej w § 5 ust. 1 pkt. 20) działki zabudowy siedliskowej pod warunkiem, że na działkach tych zachowane jest co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) na każdej działce, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 3) od strony dróg (ze względu na dotychczasowe przeznaczenie terenów M1 i położenie w obszarach z prawem zabudowy wg miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 z dnia 20 maja 1993 r) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wyznaczonych na rysunku planu, plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek,
- 4) od strony granicy z K.P.N., położonej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (ze względu na dotychczasowe przeznaczenie terenów M1 i położenie w obszarach z prawem zabudowy wg miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 z dnia 20 maja 1993 r) dla nowej zabudowy, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) od strony kompleksów leśnych dla nowej zabudowy plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 25m od granicy lasu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) plan zachowuje istniejącą (obiekty oznaczone na rysunku planu), nie będącą samowolą budowlaną, zabudowę mieszkaniową, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza w/w wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 8) dla zabudowy plan ustala:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 19),
  - b) stosowanie spadzistych dachów,
  - c) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy),
- 9) plan ustala:
  - a) ogrodzenia działek o maksymalnej wysokości 1.8 m nad poziom terenu, z cokołem pełnym do 0.6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%,
  - b) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych i dojazdów,
  - d) plan zakazuje ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 10) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu,
- 11) jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki plan postuluje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają. Plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż.

#### § 17.

Plan ustala następujące zasady podziału terenu M 1:

- 1) plan ustala na rysunku planu zasady podziału terenów M 1, wyznaczając proponowane granice nowych działek liniami; przerywaną z kropką lub z krzyżykiem,

- 2) plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenu M 1 na działki (np. poprzez przyłączenie działek sąsiednich) pod warunkiem, że wydzielane działki zachowają powierzchnie ustalone w § 16 ust. 3 pkt. 1, będą miały zachowane co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz zabudowa od strony granicy z K.P.N. i lasu nie przekroczy ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 3) plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenu M 1 na działki pod warunkiem wydzielenia odpowiednich działek przeznaczonych pod drogi publiczne (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10m) lub dojazdy (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m),
- 4) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m,
- 5) plan ustala podział terenów M1 przylegających do terenów K.P.N w taki sposób aby ograniczyć nowe zjazdy na istniejącą (poza obszarem planu) drogę leśną KDL.

#### § 18.

Plan przyjmuje dla terenów M 1 następujące zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N z Zarządzenia Nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony K.P.N.,
- 2) przyjęcie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 13,
- 3) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób,
- 4) objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
- 5) ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew
- 6) zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg i ulic,
- 7) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją w § 5 ust. 1 pkt. 14,
- 8) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu,
- 9) nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne,
- 10) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN.

#### § 19.

Dla nowej i modernizowanej zabudowy, przed oddaniem obiektów do użytkowania, plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana sieć wodociągowa. Ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych,
- 2) docelowo ścieki z obiektów odprowadzone będą do sieci kanalizacji:
  - a) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
  - c) plan ustala, wykonanie przyłączy i zbiorników bezodpływowych (zaprojektowanych i wykonanych), w sposób umożliwiający docelowe ich włączenie do kanalizacji gminnej,
  - d) do zbiorników musi być zapewniony odpowiedni dojazd wozem asenizacyjnym,
  - e) po oddaniu do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci kanalizacyjnej, inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt, do wyżej wymienionej sieci,

- 3) wody opadowe z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu:
  - a) w garażach podziemnych i z instalacją wodną należy zainstalować wpusty kanalizacyjne z osadnikami błota i separatorami substancji ropopochodnych,
  - b) plan wyklucza odprowadzanie wód deszczowych i wód drenazowych do kanalizacji,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych wg warunków zasilania, które określi Zakład Energetyczny:
  - a) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych n n,
  - b) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2 x 3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - d) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
  - e) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń,
  - f) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz oświetlenia ulicznego do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) zasilanie w gaz wymaga budowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:
  - a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r., Dz. U. Nr 139/95),
  - b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0.5 m od ogrodzeń,
  - c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz,
  - d) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) łączy telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 7) zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną:
  - a) plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym. Zakaz nie dotyczy kominków,
  - b) plan dopuszcza stosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowych na olej opałowy lekki,
- 8) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywożenia odpadów komunalnych a także wyposażenie każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

#### § 20.

1. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu, urządzeniami komunikacji oraz drzewami, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.
6. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

#### § 21.

1. Ustala bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów M 1 od strony przyległej, istniejącej drogi gminnej KUL.
2. Zachowuje się istniejące zjazdy na drogę leśną KDL (poza obszarem planu), z zainwestowanych działek (do niej przylegających) przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy wsi.
3. Ustala się ograniczenie nowych zjazdów na istniejącą drogę leśną KDL. Jeżeli istniejące zainwestowanie lub istniejące podziały uniemożliwiają zjazd na drogę KUL, dopuszcza się zjazd na istniejącą drogę leśną wg warunków K.P.N. na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
4. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla usług.
5. Plan zakazuje postoju na istniejącej drodze leśnej KDL.
6. Plan nie ogranicza postoju wzdłuż dojazdów KD.
7. Dla dojazdów KD plan postuluje stosowania nawierzchni przepuszczalnych.

#### 4. Teren rolny R

##### § 22.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R przeznacza się pod uprawy bez prawa zabudowy ze względu na położenie w 100 m strefie ochrony widokowej wzdłuż granicy K.P.N.
2. Na terenie R plan dopuszcza lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdów, dojazd i zieleni urządzonej.
3. Plan dopuszcza zalesienie, zadrzewienie terenów R.
4. Plan nie wyklucza podziału i przyłączenia działek z terenu R, do wydzielonych na sąsiednim terenie M, odpowiednio przylegających działek.
5. Fragmenty terenu R, przyłączone do działek w terenie M, pozostają terenem bez prawa zabudowy jako ich powierzchnie biologicznie czynne.

##### § 23.

1. Plan zachowuje teren R jako jedną działkę albo podzielone działki do przyłączenia do sąsiadujących terenów M.
2. Plan dopuszcza podział terenu R i wydzielenie odpowiednich działek przeznaczonych pod realizację dróg publicznych (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszymi niż 10m) lub dojazdów (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszymi niż 8 m).
3. W przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m.

##### § 24.

Plan przyjmuje dla terenów R następujące zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N z Zarządzenia Nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony K.P.N.,
- 2) przyjęcie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 13,
- 3) ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew,
- 4) zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg i ulic,
- 5) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN.

## 5. Tereny komunikacji.

### § 25.

1. Plan ustala na rysunku planu tereny przeznaczone pod komunikację kołową i pieszą ustalając ich linie rozgraniczające oraz przyjmuje hierarchię funkcjonalną:
  - 1) część pasa terenu drogi lokalnej KUL, o szerokości od 2m do 4 m (całkowita szerokość drogi KUL wynosi 14m w liniach rozgraniczających)
  - 2) drogi dojazdowe KUD- o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
  - 3) wewnętrzne niepubliczne dojazdy KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m,
  - 4) ciągi pieszo jezdne, istniejące o szerokościach mniejszych niż 8 m (istniejące zainwestowanie wyklucza możliwość ich poszerzenia do 8m szerokości).
2. Plan przyjmuje powiązania układu komunikacji obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę gminną KUL.
3. Dla istniejącej zabudowy plan zachowuje dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej od strony drogi leśnej KDL (poza obszarem planu).
4. Dla nowej zabudowy plan ogranicza do niezbędnych przypadków zjazdu na istniejącą drogę leśną KDL, których warunki określi każdorazowo K.P.N.
5. W liniach rozgraniczających dróg plan ustala przeznaczenie uzupełniające; urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń przyuliczną.
6. W liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KUD plan nie przewiduje lokowanie miejsc postojowych.
7. Plan ustala że parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach szczególnych.
8. Dla dróg dojazdowych KUD plan ustala szerokość pasa ruchu na 6 m.
9. Dojazdy KD plan ustala jako ciągi pieszo jezdne.
10. W przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m.
11. Plan ustala, sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg. Plan wyklucza lokowanie w liniach rozgraniczających ulic reklam i tablic informacyjnych.
12. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
13. Plan ustala likwidację zabudowy w korytarzach projektowanych dróg.
14. Potrzeby własne w zakresie postojów inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek przy zachowaniu odpowiednich wskaźników.
15. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg KUD o nawierzchniach utwardzonych rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg.
16. Plan ustala odprowadzenie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu poprzez, budowanie dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych.
17. Dla dróg znajdujących się w granicy stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym 56-62/6 plan ustala warunki o których mowa w § 12.

### **Rozdział 3**

#### **Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości**

##### **§ 26.**

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M, M 1, M 2 i K.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 na poziomie 15% dla terenów M, M1 i M2.
3. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 na poziomie 0 % dla terenów komunikacji K, terenów rolnych R.

##### **Rozdział 4**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

##### **§ 27.**

Na terenach oznaczonych w § 1 traci moc obowiązującą Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno dnia 26 marca 1993 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7 poz. 81 z dnia 20 maja 1993 r.

##### **§ 28.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się ustalenia planu.

##### **§ 29.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Leszno.

##### **§ 30.**

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY w LESZNIE

*mgr inż. Zbigniew Piotrkowski*