RADA GMINY w LESZNIE
pow. warszawski zachodni
woj. mazowieckie

UCHWAŁA NR XXXVIII/269/2002
RADY GMINY LESZNO
z dnia 27 czerwca 2002 r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 986, 1035, 1054 położonych we wsi Leszno

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z uchwałami Rady Gminy w Lesznie: Uchwała Nr XIX/143/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 19 października 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz Nr XXIII/167/01 Rady Gminy w Lesznie z dnia 23 lutego 2001 r. w sprawie reasumpcji uchwały Nr XIX/143/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 19 października 2000 r. Rada Gminy w Lesznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 986, 1035, 1054 położonych we wsi Leszno stanowiący zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy ul. Sochaczewskiej w Lesznie zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/32/94 Rady Gminy w Lesznie z dnia 14 grudnia 1994 r.(Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 27, poz. 866 z dnia 15 grudnia 1994 r.).
2. Granice planu wyznaczają granice działek ewidencyjnych: 986, 1035 i 1054 oznaczone na rysunku planu.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest rozwój funkcji mieszkaniowej.
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) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, wraz z rysunkiem planu, stanowiącej przepis gminny, 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, 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 obszar objęty 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, oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym,
8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowania. 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) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** - należy przez to rozumieć 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. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych. Powierzchnia ta winna być zagospodarowana jako zieleń urządzona
12) **liniach rozgraniczających**– należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic i innych obiektów,
14) **terenach zabudowy według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno** – należy przez to rozumieć tereny, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust.1 są przeznaczone pod zabudowę,
15) **obiektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
16) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowanych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji,
17) **zaleceniach** – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu,
18) **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.,

19) **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,
20) **bezpośrednim dojeździe** – należy przez to rozumieć dojazd do obiektu z ulicy publicznej przez własną działkę,
21) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę,
22) **usługach towarzyszących** – rozumie się przez to usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,

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 – w szczególności dotyczy to terminów takich jak wysokość budynków, liczba kondygnacji, definicja obiektu małej architektury, ogrodzenia.
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 linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
2. linii rozgraniczające ulic które są granicami obowiązywania ustaleń planu,
3. warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy,
4. 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

§ 8.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, niezbędnymi urządzeniami komunikacyjnymi(dojścia, dojazdy, miejsca postojowe) oraz elementami infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**

§ 9.

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe:
   1) na działce nr ew. 986 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) na działce nr ew. 1035- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią urządzoną i oczkiem wodnym,
   3) na działce nr ew. 1054 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi i pompownia ścieków.

2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające –garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działek lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia.
4. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt. 1i 2 plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów.
5. Plan zakazuje:
   1) lokalizacji na terenie M handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług wymagających bazy transportowej i placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
   2) lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 15,

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literą **M** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust.1 pkt. 11 plan ustala zachowanie na każdej działce budowlanej następujących powierzchni przyrodniczo aktywnych: na działce nr ew. 986-50%, na działkach 1035 i 1054-25%,
2) w strefie przyulicznej, na działkach z zabudową do 15 m wysokości, ustala się szpalerowe nasadzenia odpowiednich gatunków drzew i krzewów dla ochrony strefy ekspozycji widokowej przedpola Kampinoskiego Parku Narodowego,
3) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowana nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni ogólnej działek 986, 1035 i 1054,
4) plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
5) na działce 1054 plan wyznacza nieprzekraczalne linie dla sytuowania zabudowy usług w podległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KG,
6) ustala się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic, o wysokości maksymalnej 1,8 m nad poziom terenu, z pełnym cokołem do 0.6 m nad poziom terenu a pozostałej części ażurowych co najmniej w 50%, ustala się ogrodzenie obiektu pompowni wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu strefy,
7) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
8) nakazuje się ukształtowanie terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
9) na działce nr ew. 1035 plan dopuszcza przekrycie istniejącego cieku lub zmianę jego trasy i usytuowanie wzdłuż granic działki,
10) lokalizowane budynki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy i infrastruktury technicznej,
11) plan ustala podział pod warunkiem, że wydzielane działki będą dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaloną funkcją,
12) plan dopuszcza podział działki nr ew. 986 na przyłączenie do działek sąsiednich.

§ 11.

Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
2) bryła budynku wielorodzinnego–rozrzeźbiona,
3) garaże dobudowane do budynków mieszkalnych albo w zespołach,

4) funkcje usługowe wbudowane albo dobudowane do budynków mieszkalnych od strony ulicy KG,
5) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej jednorodzinnej do 2.5 kondygnacji zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 16,
   b) mieszkaniowej wielorodzinnej do 15m nad poziom terenu,
   c) garaży do 1 kondygnacji,
1) plan postuluje dachy spadziste o symetrycznych połaciach dla zabudowy mieszkaniowej,
2) plan postuluje ograniczenie podpiwniczania budynków,
3) ustala się sytuowanie reklam wzdłuż linii rozgraniczającej ulic lub na ścianach budynków.

§ 12.

Plan przyjmuje 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) zaopatrzenie w wodę z wodociągu ,odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów do kanalizacji oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób,
3) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
4) zachowanie minimalnego % powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce budowlanej,
5) zakaz obniżenia poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K.P.N,
6) ze względu na istniejący drenaż rolniczy ustala się ograniczenia dla podpiwiniczania i fundamentowania. Ustala się wykonanie badań gruntu. Ustala się przebudowę sieci drenarskiej w uzgodnieniu z zarządzającym po opracowaniu projektu kompleksowej przebudowy dla terenu całego osiedla,
7) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej M w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
8) do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) tereny M należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 62, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998 r.).

§ 13.

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

1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana sieć wodociągowa. Ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych,
2) ścieki odprowadzane będą do sieci kanalizacji. Plan ustala lokowanie na działce 1054 pompowni ścieków, bez kratkowej,
3) wody opadowe z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych powierzchniowo na tereny zieleni, lub rowu, a sposób zagospodarowania wód opadowych z terenów utwardzonych winien uwzględniać warunki hydrauliczne rowu i ochronę jego wód przed zanieczyszczeniem i skażeniem, poprzez obowiązek

podczyszczenia z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do rowu.

4) plan wyklucza odprowadzanie wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji,
5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:
6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej:
   a) zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.(Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055) wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków, sadzenia drzew,
   b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0,5 m od ogrodzeń a szafka gazowa usytuowana w linii ogrodzeń otwierana na zewnątrz,
7) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
8) zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystując gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,
9) 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, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach M, wymaga uzyskania służebności gruntowej.
3. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 15.

1. Plan ustala bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów M od strony istniejących dróg KUD przez własną działkę.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom, 1,5 miejsca postojowego/mieszkanie (bilansowane z miejscami w garażach) oraz 30 miejsca postojowe/1000 m^2 powierzchni usługowej.
3. Plan dopuszcza wyznaczanie miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych KD.

Rozdział 3

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości i określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17.

Na obszarze objętym planem traci moc obowiązującą miejscowy planu szczegółowy zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy ul. Sochaczewskiej w Lesznie zatwierdzony Uchwałą Nr IX/32/94 Rady Gminy w Lesznie z dnia 14 grudnia 1994 r.(Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 27, poz. 866 z dnia 15 grudnia 1994 r.).

§ 18.

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.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Leszno

§ 20.

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 Piotrzkowski