

RADA GMINY w LESZNIE

pow. warszawski zachodni
woj. mazowieckie

Uchwała Nr L/283 /2002
Rady Gminy w Lesznie
z dnia 9 października 2002r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wilkowa Wieś, Powązki i Korfowe

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.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.),

Uchwał: Nr XXXVII/ 187/98 Rady Gminy Leszno z dnia 12 lutego 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno,

Nr VIII/52/99 Rady Gminy w Lesznie z dnia 22 czerwca 1999 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXXVII/ 187/98 Rady Gminy w Lesznie z dnia 12 lutego 1998 r.,

Nr VII/45/99 Rady Gminy w Lesznie z dnia 30 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Powązki i Marianów,

Nr XIV/ 98/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 31 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, Nr XXIII/163/01 Rady Gminy w Lesznie z dnia 23 lutego 2001 r. zmieniającej Uchwałę Nr

XIV/98/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 31 marca 2000 r,

Nr XX/ 148/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 29 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wilkowa Wieś,

Nr XX/ 149/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 29 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Powązki, 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 dnia 26 marca 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 z późn. zm. zwaną dalej w treści uchwały planem, obejmującą tereny położone we wsiach Powązki, Wilkowa Wieś i Korfowe.

2. Plan obejmuje:

- 1) tereny we wsi Powązki wyznaczone południową granicą wsi, osią drogi na dz. nr ew. 97, granicą dz. nr ew. 96 i 94/1, północną granicą działek nr ew. 57, 56, 55/1, 54, 53, 52, 51, 50/1, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, wschodnią granicą działki nr ew. 78, granicami dz. nr ew. 7 i 82, osią drogi na dz. nr ew. 22 i 20 i granicą działek nr ew. 18/1 i 18/2, oraz pojedyncze działki nr ew. 11/1, 12/1. Z tego obszaru wyłącza się część dz. nr ew. 25/1, 29/2, 30/2, 32 i 149/1 oraz dz. nr ew. 60,
- 2) tereny we wsi Wilkowa Wieś wyznaczone osią drogi wojewódzkiej, wschodnią, północną i zachodnią granicami wsi z wyłączeniem następujących działek: 1/1, 6/7, 6/8 i 6/9,
- 3) we wsi Korfowe dz. nr ew. 94.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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 późn. zm).

2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.
§ 3.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w planie do terenu objętego granicami obowiązywania ustaleń planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. W stosunku do terenów położonych poza obszarem obowiązywania ustaleń planu, w bezpośrednim sąsiedztwie, plan formułuje zalecenia, które należy traktować jako zalecenie do projektowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) granica strefy ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 4) linie rozgraniczające tereny dróg,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) linie ogrodzeń nieprzekraczalne,
- 7) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 8) zwymiarowane odległości,
- 9) granice stanowiska archeologicznego,
- 10) granice terenów zmeliorowanych,
- 11) oznaczenia przebiegu komunikacji,
- 12) oznaczenia miejsc sytuowania urządzeń i obiektów.

4. 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, stanowiących akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, 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 1994 r. 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,
- 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w wyznaczonych na rysunku planu granicach obowiązywania ustaleń planu,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, 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 wyznaczone na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
- 9) **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.,
- 10) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu W. O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego(Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149)ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody

Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911), ze zmianami z 2002 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 57 z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188, poz. 4306) w odniesieniu do opisu granic,

- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 2 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. 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, 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,
 - 12) **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 i wypoczynek turystyka, rekreacja itp.),
 - 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności nieprodukcyjnej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie o odpadami, oddziaływanie komunikacji,
 - 14) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny lub działki oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg. Linie rozgraniczające dróg mogą być korygowane w zależności od potrzeb bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem zachowania ustalonej w planie szerokości pomiędzy liniami rozgraniczającymi,
 - 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i rurociągu,
 - 16) **granicy terenów zabudowy** według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - należy przez to rozumieć granicę terenów które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 są przeznaczone pod zabudowę,
 - 17) **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 się jako 0.5 kondygnacji,
 - 18) **zaleceniach** - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu,
 - 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 działek z drogi publicznej. Plan dopuszcza dojazd do działek z drogi publicznej, poprzez dojazdy KD,
 - 21) **dojazdach KD** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej (również pas służebności drogowej) dla pozostałych działek do niej przylegających,
 - 22) **bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę,
 - 23) **istniejącej parcelacji plombowej** - należy przez to rozumieć podział terenów na działki nie mniejsze niż 0.10 ha (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 późn. zm.) i uprawomocniony 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 publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie oraz określenia zasad tej ochrony,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania w tym zakazów zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 5) warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników 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 odpowiedni ustalenia dla całego obszaru planu i dla poszczególnych terenów oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

1. Przeznaczenie terenów

§ 8.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU/MR, których granica jest wyznaczona wzdłuż granicy terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno z 1993 r.),
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 4) tereny upraw rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem R z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- 5) korytarz ropociągu oznaczony na rysunku planu symbolem Rn,
- 6) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem Ls,
- 7) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KG - droga główna (istniejąca wojewódzka),
 - b) KG 1 - droga główna (obwodnica - projektowana wojewódzka),
 - c) KUL - droga lokalna,
 - d) KUD - drogi dojazdowe,
 - e) KD - dojazdy.

2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego

§ 9.

Plan ustala zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) przyjęcie odpowiednio, 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 odpowiednio, ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 10,

- 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 i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg,
- 6) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień na działkach,
- 7) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 11,
- 8) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej,
- 9) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych,
- 10) odsunięcie nowej zabudowy od drogi KG (istniejącej i projektowanej „obwodnicy” 1KG) co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza,
- 11) zakazuje się obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN,
- 12) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego § 10.

1. Dla działek znajdujących się w granicach stanowisk archeologicznych o nr ewidencyjnym 56-61/43, 56-62/7, 56-62/8, 56-62/19, 56-62/78, 56-62/20, 56-62/4 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 30 cm),
 - 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 30 cm),
 - 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.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu § 11.

1. Dla terenów zmeliorowanych oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem plan ustala obowiązek zabezpieczenia sprawności funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Plan zakazuje ich zanieczyszczania, samowolnego zasypywania i samowolnej przebudowy.
2. Plan ustala zachowanie, wskazanych na rysunku planu, rowów melioracyjnych jako otwartych, dopuszczając zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek.
3. Plan ustala, obowiązek przebudowy urządzeń melioracyjnych w przypadku zmiany sposobu zainwestowania i użytkowania terenu oraz realizacji zabudowy. Przebudowę, likwidację drenażu oraz odprowadzenie wód opadowych do rowów należy uzgodnić w wymaganym prawnie trybie z zarządzającym.

§ 12.

Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 13.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

§ 14.

W korytarzu rurociągu naftowego plan przyjmuje następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) w odległości 100 m od rurociągu, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki lokalizacji obiektów należy uzgadniać z eksploatatorem rurociągu,
- 2) pas 6 m od rurociągu pozostawia się w nawierzchni gruntowej, do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu,
- 3) w odległości 6 m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie ogrodzeń działek z siatki na słupkach bez cokołów,
- 4) w odległości 15 m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie pojedynczych budynków gospodarczych,
- 5) w odległości 30 m od rurociągu plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 6) w odległości 100 m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie budynków użyteczności publicznej.

§ 15.

1. Plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji w sposób uwzględniający to oddziaływanie między innymi poprzez:
 - 1) odsunięcie zabudowy poza ustaloną strefę, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
 - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności.
2. Dla zabudowy istniejącej ustala się sukcesywną realizację rozwiązań, o których mowa w ust. 1 pkt. 2.
3. Plan ustala:
 - 1) dla drogi głównej KG i obwodnicy:
 - a) w odległości do 50 m od skrajnej krawędzi jezdni zakaz lokowania nowych funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) w odległości do 25 m od skrajnej krawędzi jezdni zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) dla pozostałych dróg i ulic zakaz lokalizowania nowej zabudowy pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy,
 - 3) informowanie (w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia istniejącej drogi KG i projektowanej obwodnicy KG 1.
4. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M, w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczona do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§ 16.

Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów prawa i norm zasięgi lokalnych ograniczeń ulegają zmianie zgodnie ze zmianą przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

5. Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Dla nowej i modernizowanej zabudowy, plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę będzie istniejąca, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach,
 - 2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu, plan ustala dopuszczenie odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego (osobnego dla każdego budynku mieszkalnego albo usługowego) i zakaz lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem”:
 - a) docelowo ścieki z nowych obiektów odprowadzone będą do sieci kanalizacji rozdzielczej z transportem ścieków do Błonia,
 - c) 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 czyste, z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo na teren lub do rowu:
 - a) plan wyklucza odprowadzanie wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów,
 - c) postuluje się stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przepiękłych dla wód opadowych,
 - 4) plan ustala zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN /nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców według warunków zasilania które określi Zakład Energetyczny:
 - a) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla których plan wskazuje postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2 x 3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym; wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych a zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu
 - b) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, itp.,
 - 5) plan ustala zasilanie w gaz po rozbudowie sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
 - a) gazociąg winien przebiegać w odległości 0.5 m od linii ogrodzeń,
 - b) szafka gazowa winna być sytuowana (dla zabudowy mieszkaniowej) w linii rozgraniczającej albo (dla usług) w miejscu uzgodnionych z operatorem sieci,
 - 6) plan ustala zasilanie w łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących, w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń. Plan ustala lokowanie sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających komunikacji,
 - 7) plan ustala zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub inne niekonwencjonalne źródła energii,
 - 8) plan ustala na każdej działce wydzielenie odpowiedniego miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu i drogami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz gazowych, do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.,
4. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej.
5. Plan ustala, że w dojazdach KD projektowane i modernizowane urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacji) mogą być lokowane jako przyłącza.
6. Plan ustala realizację zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych, po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.
7. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.
8. Obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne plan dopuszcza na terenach M, UM i MU/MR na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ich ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
9. Plan ustala dopuszczenie wycinki drzew spowodowanej konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

Rozdział 3

Ustalenia przestrzenno funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 18.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M plan przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenów M ustala się 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 m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona,
 - 3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie wbudowanych 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) do czasu realizacji funkcji podstawowej istniejącą w terenie M, na dz. nr ew. 57, zabudowę zagrodową dopuszcza się do adaptacji na cele produkcji rolniczej z prawem rozbudowy, przebudowy i wymiany budynków,
 - 6) plan ustala zakaz:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji na terenie M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi i napraw technicznych pojazdów, stacji paliw,
 - c) 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 plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, plan ustala minimalną powierzchnię działki na 0.15 ha z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 11,
 - 2) dla zachowanej zabudowy zagrodowej, -plan ustala minimalną powierzchnię działki na 1.0 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 11,
 - 3) na każdej działce budowlanej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,

- 4) od strony dróg i rurociągu, dla nowej zabudowy, plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone o 5 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rowów,
- 6) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji, zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji(zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 17),
 - b) stosowanie spadzistych dachów,
 - c) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej(dwuspadowe symetryczne dachy),
 - d) plan preferuje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- 7) plan ustala:
- 8) 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%,
 - a) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
 - b) sytuowanie ogrodzeń w ustalonej linii rozgraniczającej dróg, wzdłuż linii ogrodzeń wyznaczonej na rysunku planu a także w odległości nie mniejszej niż 1.5 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rowów,
 - c) narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg dojazdowych i dojazdów,
 - d) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 9) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§ 19.

Plan ustala następujące zasady podziałów terenów M:

- 1) na kilku działkach plan wskazuje na rysunku planu podział na działki i dojazdy KD jako zasadę parcelacji wyznaczając postulowane granice nowych działek linią przerywaną. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania i zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 18. ust. 3 pkt . 1, 2,
- 2) obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału w obszarze planu:
 - a) wydzielanie działek dopuszcza się po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenie przyległych dróg KUL i KUD,
 - b) dla wydzielanych działek obowiązują minimalne wielkości działek, o których mowa w § 18. ust. 3 pkt . 1, 2,
 - c) plan dopuszcza łączenie działek i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
 - d) plan ustala łączenie i reparcelacje sąsiednich działek o szerokościach uniemożliwiających zabudowę,
 - e) na każdej wydzielanej działce musi być zachowane, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej; plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień,
 - f) plan ustala wydzielanie według potrzeb działek przeznaczonych pod realizację dojazdów KD(dróg wewnętrznych) o minimalnych szerokościach 8.0m (z narożnym ścięciem nie mniejszym niż 5 x 5 m) przy czym oś dojazdów KD powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
 - g) w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego dojazdu KD, po 4 m z każdej działki, plan ustala wydzielenie dojazdu KD na każdej działce oddzielnie. Na działkach zainwestowanych lub, gdy zainwestowanie na działkach sąsiednich uniemożliwia wyznaczenie dojazdu o szerokości 8 m plan dopuszcza dojazd o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszy niż 5 m,

- h) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów KD po obu stronach jednego rzędu działek. Wymaga to każdorazowo szczegółowej analizy obszaru planu przy każdym podziale
- i) dojazdy KD winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby, to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),
- j) dla działek w terenie M położonych w Wilkowej Wsi plan ustala zakaz wydzielania dojazdów z przelotem do drogi KG i 1KG. Dojazdy do działek należy wyznaczać od strony drogi KUD (granicznej pomiędzy wsią Powązki i Wilkowa Wieś) z placykami do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
- k) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki,
- l) plan zachowuje: parcelacje uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu, zachowuje (wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu) dojazdy KD, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 5m.
- m) w przypadku, gdy dla terenu nie istnieje, na rysunku planu, propozycja podziału na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg, podział terenu uzależnia się od przedstawienia, przez inwestora, koncepcji zagospodarowania:
 - określającej układ projektowanych dojazdów,
 - projektowany podział terenu na działki,
 - usytuowanie obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy.

§ 20.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) stanowisk archeologicznych, o nr ewidencyjnym 56-61/43, 56-62/7, 56-62/8, 56-62/19, 56-62/20, 56-62/4, o których mowa w § 10,
 - 2) na gruntach zmeliorowanych, o których mowa w § 11,
2. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12,
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 13,
 - 3) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 14,
 - 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
3. 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.
4. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczona do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§ 21.

Plan przyjmuje dla terenów M odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 9.

§ 22.

Plan przyjmuje dla terenów M odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17.

§ 23.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów M od strony dróg lokalnych KUL i dróg dojazdowych KUD bezpośrednio albo poprzez dojazdy KD wyznaczonymi na rysunku planu lub możliwymi do wyznaczenia zjazdami.

2. 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.
3. Plan ogranicza wyznaczanie miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej MU/MR oraz teren UM

§ 24.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MU/MR i MU/MR przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz zabudowę zagrodową (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 późn. zm.).
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UM przeznacza się pod: obiekty usług towarzyszących z zabudową mieszkaniową jednorodziną.
3. Dla terenów MU/MR plan ustala: funkcję podstawową- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i usługi towarzyszące albo usługi, o których mowa w § 5 ust 1 pkt. 13 wbudowane lub w obiektach wolnostojących oraz zachowane zabudowa zagrodowa.
4. Dla terenów 1 MU/MR plan ustala funkcję podstawową- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych oraz wbudowane usługi towarzyszące oraz zachowana zabudowa zagrodowa.
5. Dla terenu UM plan ustala funkcję podstawową- usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, hoteli i restauracji oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
6. Funkcja uzupełniająca-dla terenów 1 MU/MR, MU/MR- budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleni urządzona. Ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy istniejącej zabudowy zagrodowej.
7. Funkcja uzupełniająca-dla terenu UM budynki gospodarcze w tym garaże wbudowane(dobudowane), infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleni urządzona.
8. Nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w pkt. 1, 2 przeznaczenie
9. Plan ustala zakaz:
 - 1) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - 2) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - 3) lokalizacji usług na działkach ze zjazdem na drogę I KG(obwodnica),
 - 4) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu. Plan dopuszcza przejściowo zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej.
10. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi w terenie 1MU/MR,
 - c) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi lub wolno stojącymi w terenie MU/MR,
 - d) nie mniej niż 0.15 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej w terenie UM,

- e) nie mniej niż 1.0 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową zagrodową,
- f) 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. 23,
- g) plan zachowuje zainwestowane działki(w myśl definicji zapisanej w § 5 ust. 1 pkt. 19) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Plan postuluje w miarę możliwości powiększenie powierzchni tych działek do wielkości, co najmniej 0.10 ha na każdą działkę,
- 2) na każdej działce, w terenie MU/MR, 1MU/MR plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 3) od strony dróg dla nowej zabudowy, plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) plan zachowuje istniejącą, nie będącą samowolą budowlaną, zabudowę mieszkaniową, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza w/w wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 5) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 17),
 - b) wysokość zabudowy usług wolno stojących do 3 kondygnacji,
 - c) stosowanie spadzistych dachów,
 - d) 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 0.6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%,
 - b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków
 - c) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - d) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych i dojazdów,
 - e) plan zakazuje ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§ 25.

Plan ustala następujące zasady podziału terenów MU/MR, 1MU.MR i UM:

- 1) na kilku działkach plan wskazuje na rysunku planu podział na działki i dojazdy KD jako zasadę parcelacji wyznaczając postulowane granice nowych działek linią przerywaną. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania i zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 24 ust. 10,
- 2) obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału w obszarze planu:
 - a) wydzielanie działek dopuszcza się po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenie przyległych dróg KG, KUL i KUD,
 - b) dla wydzielanych działek obowiązują minimalne wielkości działek, o których mowa w § 24. ust. 3 pkt. 1, 2,
 - c) plan dopuszcza łączenie działek i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
 - d) plan ustala łączenie i reparcelacje sąsiednich działek o szerokościach uniemożliwiających zabudowę,
 - e) na każdej wydzielanej działce w terenie 1MU/MR, UM musi być zachowane co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynne a w terenie MU/MR 40%; plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień,

- f) dla terenu 1MU/MR i UM plan ustala wydzielanie według potrzeb działek przeznaczonych pod realizację dojazdów KD (dróg wewnętrznych) o minimalnych szerokościach 8.0m (z narożnym ścięciem nie mniejszym niż 5 x 5 m) przy czym oś dojazdów KD powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
 - g) w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego dojazdu KD, po 4 m z każdej działki, plan ustala wydzielenie dojazdu KD na każdej działce oddzielnie. Na działkach zainwestowanych lub, gdy zainwestowanie na działkach sąsiednich uniemożliwia wyznaczenie dojazdu o szerokości 8 m plan dopuszcza dojazd o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszy niż 5 m,
 - h) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów KD po obu stronach jednego rzędu działek. Wymaga to każdorazowo szczegółowej analizy obszaru planu przy każdym podziale,
 - i) w terenie 1MU/MR i UM dojazdy KD winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby, to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),
 - j) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki,
 - k) plan zachowuje: parcelacje uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu, zachowuje (wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu) dojazdy KD, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 5m.
 - l) w przypadku, gdy dla terenu nie istnieje, na rysunku planu, propozycja podziału na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg, podział terenu uzależnia się od przedstawienia, przez inwestora, koncepcji zagospodarowania:
 - określającej układ projektowanych dojazdów,
 - projektowany podział terenu na działki,
 - usytuowanie obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy,
- 2) plan ustala podział terenów MU/MR przylegających do drogi KG i projektowanej obwodnicy KG w taki sposób aby wykluczyć nowe zjazdy na drogę KG i KG i zjazdy z dojazdów KD.

§ 26.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) stanowisk archeologicznych o nr ewidencyjnym 56-62/78, 56-62/19, o którym mowa w § 10,
 - 2) na gruntach zmeliorowanych, o których mowa w § 11,
2. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12,
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 13,
 - 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
3. 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 MU/MR i UM 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 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998 r.).
4. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczona do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§ 27.

Plan przyjmuje dla terenów M/MR, 1MU.MR i UM odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 9.

§ 28.

Plan przyjmuje dla terenów M/MR, 1MU.MR i UM odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17.

§ 29.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów UM i 1 MU/MR od strony dojazdowych KUD bezpośrednio albo poprzez dojazdy KD wyznaczonymi na rysunku planu ich zjazdami.
2. Z terenów MU/MR plan zachowuje istniejące zjazdy na drogę KG, jeżeli istniejące zainwestowanie lub istniejące podziały uniemożliwiają zjazd na drogi KUD lub KD wg warunków określonych przez zarządcę drogi oraz wyklucza zjazdy na drogę 1 KG.
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.
4. Plan ogranicza wyznaczanie miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD.

10. Tereny upraw rolnych R

§ 30.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R przeznacza się pod uprawy rolnicze.
2. Na terenie R plan dopuszcza lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, dojazdów, dojazdów, zieleni urządzonej i nowej zabudowy zagrodowej.
3. Plan dopuszcza zalesienie terenów R.
4. Zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonych funkcji.
5. Dla terenów R plan ustala następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej,
 - 2) dla wszystkich terenów R plan ustala adaptację i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz postuluje zalesienia, zadrzewienia, zakrzaczenia oraz ochronę istniejących rowów,
 - 3) dla zabudowy zagrodowej plan ustala minimalną powierzchnię działki na 1.0 ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) na działce z zabudową zagrodową, o powierzchni, o której mowa w pkt. 1, plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub segmentu bliźniaka,
 - 5) na działce zabudowy zagrodowej plan ustala lokowanie zabudowy odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej,
 - 6) od strony dróg i rurociągu dla zabudowy zagrodowej, plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) plan zachowuje istniejącą, nie będącą samowolą budowlaną, zabudowę mieszkaniową, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza w/w wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 8) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej do 2 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 17),
 - 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) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
 - c) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - d) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych i dojazdów,

- e) plan zakazuje ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
10) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§ 31.

1. Na zasadach określonych w przepisach szczególnych plan dopuszcza podział terenów R.
2. Plan dopuszcza i podział i wydzielenie działek pod zabudowę siedliskową pod warunkiem zachowania powierzchni ustalonych w § 30 ust. 5 pkt. 3.
3. Plan dopuszcza podział terenu R i wydzielenie odpowiednich działek przeznaczonych pod realizację dojazdów o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszymi niż 8 m.
4. W przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m.

§ 32.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) stanowisk archeologicznych o nr ewidencyjnym 56-62/17, 56-62/18, 56-62/19, 56-62/20, 56-62/78, o których mowa w § 10,
 - 2) na gruntach zmeliorowanych, o których mowa w § 11,
2. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12,
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 13,
 - 3) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 14.
3. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczona do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§ 33.

Plan przyjmuje dla terenów R odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 9.

§ 34.

Plan przyjmuje dla zabudowy zagrodowej w terenach R odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17.

§ 35.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów R od strony ulic lokalnych KUL, dojazdowych KUD i dojazdów KD.
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną dla działek mniejszych lub równych 1,0 ha z dojazdów o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8 m.

5. Tereny korytarza ropociągu Rn

§ 36.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Rn, po 6 m w każdą stronę od osi rurociągu, przeznacza się pod podziemny rurociąg.
2. Na terenie Rn zagospodarowanie terenu regulują przepisy szczególne.
3. Plan zachowuje wykorzystanie terenu Rn pod uprawy rolnicze i gruntową drogę eksploatacyjną.
4. Plan zakazuje w korytarzu Rn wszelkiej zabudowy nie związanej w rurociągiem, dopuszczając na warunkach uzgodnionych z operatorem lokowanie sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.
1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów stanowiska archeologicznego o nr 58-62/7, o którym mowa w § 10.

§ 37.

Plan przyjmuje dla terenów Rn odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 9.

§ 38.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu Rn drogami eksploatacyjnymi wzdłuż rurociągu.

2. Tereny leśne Ls

§ 39.

1. Ustala się przeznaczenie gruntów ewidencyjnie leśnych Ls na cele gospodarki leśnej z zakazem wszelkiej zabudowy.
2. W terenach Ls plan dopuszcza:
 - a) infrastrukturę techniczną dla potrzeb lokalnych w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci,
 - b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ciągi spacerowe i małą architekturę.
3. Plan zakazuje stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Plan ustala zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów Ls od strony i dróg lokalnych KUL, dojazdowych KUD, dojazdów KD i dróg leśnych.

5. Tereny komunikacji.

§ 40.

1. Plan ustala tereny przeznaczone pod komunikację kołową i pieszą i wyznacza na rysunku planu ich linie rozgraniczające oraz przyjmuje następującą hierarchię funkcjonalną:
 - 1) droga główna - wojewódzka KG(z częścią korytarza projektowanej „obwodnicy” 1KG), zamienna za istniejącą drogę nr 580 z projektowanymi włączeniami do ulicy Chopina poprzez skrzyżowanie przy granicy wsi Wilków,
 - 2) podstawowy ciąg komunikacyjny obszaru istniejąca i projektowana droga lokalna KUL oraz drogi dojazdowe KUD o szerokości 8-10 m w liniach rozgraniczających z istniejącymi zjazdami do ulicy Chopina,
 - 3) drogi wewnętrzne dojazdy KD o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.
2. Uściślenie linii rozgraniczających ulic i dojazdów powinno nastąpić, w zależności od potrzeb, w projektach technicznych lub przy podziałach bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem zachowania ustalonej w planie szerokości pomiędzy liniami rozgraniczającymi.
3. Plan ustala zakaz realizacji wszelkiej zabudowy w korytarzu obwodnicy 1 KG.
4. Plan wyznacza północną linię rozgraniczającą drogi KG w odległości 12.5m od osi istniejącej drogi. Plan dopuszcza korygowanie tej linii bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem zachowania możliwości wyznaczenia pasa terenu pod pas pieszo rowerowy o szerokości, co najmniej 2 m, który będzie zlokalizowany za rowem przydrożnym pomiędzy istniejącymi drzewami a ogrodzeniami działek.
5. Plan ustala szerokość drogi 1 KG na 20m w liniach rozgraniczających.
6. Plan ustala na rysunku planu teren pod skrzyżowanie istniejącej drogi KG, projektowanej obwodnicy 1 KG i istniejących dróg KG i KUD.
7. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
8. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 10.
9. W korytarzu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, plan ustala przeznaczenie uzupełniające urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zielen przyuliczną.
10. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz gazowych, do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
11. Dojazdy o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 8 m nie zabezpieczają możliwości prowadzenia pełnej infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych.
12. Dla gminnej drogi dojazdowej KUD plan ustala szerokość pasa ruchu na 6.0 m.
13. Dla dojazdów KD plan ustala szerokość pasa ruchu pieszo jezdni na 6.0 m.
14. Dla dojazdów KD plan postuluje stosowania nawierzchni przepuszczalnych.
15. Plan ustala sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg.

16. Plan ustala zakaz lokowania pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg reklam i tablic informacyjnych.
17. Plan ustala zakaz lokowania zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, na chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
18. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych z dróg do rowów z zastosowaniem separatorów tłuszczu, po uzyskaniu zgody, właściciela odbiornika, na odprowadzenie tych wód.

Rozdział 3

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 41.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów M, MU/MR i UM
3. 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 dla terenów K, R, Rn i Ls.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42.

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

§ 43.

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.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Leszno.

§ 45.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. 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