

Uchwała NrL/284/2002
Rady Gminy w Lesznie
z dnia 9 października 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiktorów w gminie Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1980 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.), Uchwały Nr XXIX/211/2001 Rady Gminy Leszno z dnia 18 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiktorów w gminie Leszno oraz Uchwały Nr XXXIV/243/2002 Rady Gminy w Lesznie z dnia 23 marca 2002 r. w sprawie reasumpcji Uchwały Nr XXIX/211/2001 Rady Gminy Leszno z dnia 18 października 2001 r. Rada Gminy w Lesznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący działki numer ewidencyjny 42/3 i 42/5 położone we wsi Wiktorów po północnej stronie ulicy Leśnej.
2. Granicą planu są granice działek numer ewidencyjny 43/3 i 42/5.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest powiększenie terenu usług, istniejących na przylegającej od zachodu działce numer ewidencyjny 41/1.
2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3.

1. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica 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.

§ 4.

1. 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 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) **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.,
 - 7) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu W. O.CH.K.** wraz ze strefą ochrony urbanistycznej- 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.(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,
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 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 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,
 - 9) **usługach** - 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,
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, ulic i innych obiektów,
 - 11) **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,
 - 12) **zaleceniach** - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
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.

§ 5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania w tym zakazów zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,

- 4) warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasad podziału na działki budowlane,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 6.

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 planu

§ 7.

Przedmiotem ustaleń planu są: teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U i teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KUD.

§ 8.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu literą U plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi o których mowa w § 4 ust. 1 pkt.9, magazyny,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych: dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleni, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych,
 - 3) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia,
 - 4) plan zakazuje lokalizacji handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
 - 5) plan ustala minimalną powierzchnię działki dla funkcji U na 3000 m² z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej tworzonej przede wszystkim wokół granic działki,
 - 6) plan ustala zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią wysoką,
 - 7) od strony projektowanej drogi KUD dla nowej zabudowy, plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 8) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolno stojących, o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy istniejącej na działce nr ew. 41/1,
 - 9) plan ustala grodzenie terenu U ogrodzeniem 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%. W ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 10) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować na terenie U.

§ 9.

Plan ustala następujące zasady podziału terenu U:

- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek
- 2) plan ustala, że wydzielane, pod nową zabudowę, działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m² i zachowane co

najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Plan dopuszcza przekroczenie wyżej ustalonych powierzchni działek o 5 %.

§ 10.

Plan ustala zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N,
- 2) przyjęcie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu ze strefą ochrony urbanistycznej,
- 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) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 6) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach , nie naruszając stosunków wodnych,
- 7) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN, zakaz podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,
- 8) stosowanie do ogrzewania pomieszczeń: gazu, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej lub innych ekologicznie czystych źródeł energii,
- 9) 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 U należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę 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.).

§ 11.

Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej wodociągowej sieci gminnej. Dopuszcza się lokalne ujęcia dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- 2) docelowo ścieki odprowadzone będą do sieci kanalizacji. Plan dopuszcza, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych do szczelnego zbiornika bezodpływowego. Plan wyklucza lokowanie indywidualnych tzw. „przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem”,
- 3) wody opadowe po podczyszczeniu, według rozwiązań indywidualnych, poprzez własny zbiornik odparowywalny odprowadzane będą do rowu. Plan wyklucza odprowadzanie wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN /nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców według warunków zasilania określonych przez Zakład Energetyczny. Plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu,
- 5) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 6) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków,

- 8) na terenie U należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

§ 12.

1. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową i zagospodarowaniem terenu sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 13.

1. Plan ustala powiązania terenu U z układem komunikacji zewnętrznej poprzez przyległą działkę 41/1 albo od strony projektowanej drogi dojazdowej KUD.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie U według wskaźnika 5 m postojowych /1000m² p.uż.

§ 14.

1. Plan ustala teren przeznaczony pod drogę dojazdową oznaczony na rysunku planu symbolem KUD i wyznacza na rysunku planu jej południową linię rozgraniczającą.
2. W liniach rozgraniczających drogi KUD plan ustala przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń przyuliczną.
3. Linie rozgraniczające, szerokość jezdni zostały zwymiarowane na rysunku planu. Linie te mogą być korygowane w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jedynie jako poszerzenie.

Rozdział 3

Zalecenia dla obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu

§ 15.

1. Plan wyznacza na rysunku planu sposób wyznaczenia linii rozgraniczających drogi KUD.
2. Plan wskazuje kierunki rozwoju komunikacji dla obsługi przewidywanych terenów zabudowy.
3. Plan wskazuje korytarz rurociągu naftowego i urządzenia z nim związane, oraz ustala, że w odległości 100 m od rurociągu, w każdą stronę, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki lokalizacji obiektów należy uzgadniać z eksploatatorem rurociągu.

Rozdział 4

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 16.

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 U.
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.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17.

Na terenie objętym planem traci moc obowiązującą Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIII /90 /93 Rady Gminy w Lesznie dnia 26 marca 1993 r. i ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 7 poz. 81 z późn. zm.

§ 18.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 19.

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Leszno.
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*