

**UCHWAŁA NR IX / 49 / 2003
RADY GMINY LESZNO
z dnia 30 KWIETNIA 2003 ROKU**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Leszno.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 w związku z art. 8 ust. 1 i 2, art.10 ust.1 pkt 1,2, 5, 6 i 7, ust. 3, oraz art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/ 118/ 96 z dnia 21 czerwca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno, Rada Gminy Leszno uchwala co następuje:

§1

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy w Lesznie z dnia 26 marca 1993r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z dnia 20 maja 1993r. Nr 7, poz. 81) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi Stelmachowo obejmującą działkę o nr ewidencyjnym 1/20;
2. Wprowadza się zmianę ustaleń terenów objętych opracowaniem z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej z usługami oraz tereny komunikacji.
3. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych zmianą wymienioną w pkt. 1 i 2:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – symbole 1MN; 2MN; 4MN;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w tym usług agroturystyki – symbol 3ZR,U;
 - 3) tereny komunikacji, ulica dojazdowa wewnętrzna oraz poszerzenie istniejącej drogi – symbole 5K; 6K;

§ 2

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.
- 2) zasady podziału określa rysunek zmiany planu,
- 3) podział terenu na działki budowlane możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów obszaru i jednoczesnym wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem oznaczonym na rysunku zmiany planu,
- 2) na terenach o symbolach 1MN; 2MN; 4MN; dopuszcza się powstawanie budynków gospodarczych o max powierzchni zabudowy 50m², parterowych, o nachyleniu połaci dachowych 30°, przy zachowaniu warunku pozostawienia 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

Na terenie objętym opracowaniem ustala się obowiązek pozostawienia 70% powierzchni ogólnej poszczególnych działek jako powierzchni biologicznie czynnej (definicja powierzchni biologicznie czynnej wg przepisów szczególnych). W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego wprowadza się obowiązek ochrony istniejącej sieci hydrograficznej, ochrony istniejących stosunków wodnych. Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 117 poz.911).

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się docelowo z wodociągu gminnego, na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
- 2) odprowadzenie ścieków - docelowo do kanalizacji gminnej z odprowadzeniem do oczyszczalni, do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej gminnej wprowadza się obowiązek natychmiastowego podłączenia do niej projektowanej zabudowy.
W zakresie wód deszczowych z terenu zabudowy mieszkaniowej i dróg ustala się obowiązek odprowadzenia tych wód w sposób gwarantujący ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem i podtapianiem oraz ochronę sieci hydrograficznej. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo.
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

- 4) zaopatrzenie w ciepło (ogrzewanie budynków) w oparciu o indywidualne źródła z preferencją dla źródeł ekologicznych
(gaz, olej opałowy ,energia elektryczna itp.),
- 5) usuwanie nieczystości stałych – teren objęty zmianą planu należy włączyć do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi (zaleca się selektywną zbiórkę odpadów i wywóz na wysypisko śmieci).
- 6) telekomunikacja - z projektowanej sieci na warunkach Zakładu Telekomunikacji,
- 7) projektowane sieci infrastruktury technicznej (podziemne i nadziemne) wszystkich mediów należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.
- 8) wszelkie inwestycje na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
Teren objęty opracowaniem jest zmeliorowany. Istniejący rów należy zachować, a wszelkie zabudowania winny być lokalizowane w odległości min. 3m od górnej skarpy istniejącego zbiornika wodnego zlokalizowanego na rowie UK.

§ 3

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych zmianą planu:

1. Teren o symbolu 1MN; 2MN;

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) ustala się:
 - budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym o nachyleniu połaci dachowych od 30° - 45°
 - poziom podłogi parteru max 0,70m n.p.t.,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
- 3) max % zabudowy działki określa się na 30% powierzchni ogólnej działki, należy pozostawić 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1500 m²,

2. Teren o symbolu 3ZR,U;

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w tym usług agroturystyki,
- 2) ustala się:
 - budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym o nachyleniu połaci dachowych od 30° - 45°
 - poziom podłogi parteru max 0,70m n.p.t.,

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych

3) ustala się:

- budynki przeznaczone pod usługi agroturystyczne max. 3 kondygnacje w tym jedna w poddaszu

- nachylenie połaci dachowych od 30° - 45°

- poziom podłogi parteru max 0,70m n.p.t.,

4) max % zabudowy działki określa się na 30% powierzchni ogólnej działki, należy pozostawić 70% powierzchni biologicznie czynnej,

5) dopuszcza się podział terenu o symbolu 3ZR,U przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 5000 m²,

3. Teren o symbolu 4MN;

1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2) ustala się:

- budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym o nachyleniu połaci dachowych od 30° - 45°

- poziom podłogi parteru max 0,70m n.p.t.,

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,

3) max % zabudowy działki określa się na 30% powierzchni ogólnej działki, należy pozostawić 70% powierzchni biologicznie czynnej,

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 2000 m²,

5) na terenie o symbolu 4MN występuje stanowisko archeologiczne – osada kultury łużyckiej i osadnictwo wczesnośredniowieczne – nr rejestru 56-61/51 – wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Teren o symbolu 5K;

1) przeznaczenie terenu pod komunikację – ulica dojazdowa wewnętrzna, (współwłasność właścicieli działek)

2) linie rozgraniczające wg rysunku zmiany planu,

3) na fragmencie poszerzenie istniejącej drogi do 10m w liniach rozgraniczających na pozostałym fragmencie szerokość w liniach rozgraniczających 10m wg rysunku zmiany planu, szerokość jezdni min. 4,5m;

5. Teren o symbolu 6K;

1) przeznaczenie terenu pod komunikację – poszerzenie istniejącej drogi o 2m w liniach rozgraniczających w celu utworzenia ciągu pieszego wewnętrznego, (współwłasność właścicieli działek)

2) linie rozgraniczające wg rysunku zmiany planu,

§ 4

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu dla terenów: o symbolach 1MN; 2MN; 3ZR,U; 4MN; - 15 %, o symbolach 5K; 6K; - 1%.

§ 5

Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem do niniejszej Uchwały w sposób następujący :

1. Rysunek w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy, oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.

§ 6

Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leszno przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy w Lesznie z dnia 26 marca 1993r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leszno (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z dnia 20 maja 1993r. Nr 7, poz. 81) dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 7

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 8

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w LESZNIE

mgr inż. Zbigniew Piotrkowski