

**Uchwała Nr XXVIII/144/2004
Rady Gminy Leszno
z dnia 28 kwietnia 2004r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Wyględy w gminie 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.), 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 art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) oraz Uchwały 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 dla wsi Zaborówek, Gawartowa Wola, Wilków, Wilkowa Wieś, Grądy, Korfowe, Szymanówek, Powązki, Julinek, Wąsy Kolonia, Feliksów, Zaborów, Wyględy, Wiktorów i Wólka, Uchwały Nr XXIII/163/01 Rady Gminy w Lesznie z dnia 23 lutego 2001r. zmieniającej Uchwałę 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 dla wsi Zaborówek, Gawartowa Wola, Wilków, Wilkowa Wieś, Grądy, Korfowe, Szymanówek, Powązki, Julinek, Wąsy Kolonia, Feliksów, Zaborów, Wyględy, Wiktorów i Wólka, Uchwały Nr XXXIX/272/2002 Rady Gminy w Lesznie z dnia 19 września 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Leszno Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyględy położonej w gminie Leszno zwany dalej w treści uchwały planem, dla terenu obejmującego działki nr ew. 11, 12, 13, 14 i części działek nr ew. 15 i 259.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest zmiana przeznaczenie terenów rolnych na cele funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3.

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

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu w tym linie rozgraniczające grunty leśne,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i linie sytuowania ogrodzeń,
 - 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
 - 6) zwymiarowane odległości,

- 7) oznaczenia przebiegu komunikacji.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, wraz z rysunkiem planu, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno, 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 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 dwa tereny objęte planem w granicach obowiązywania ustaleń planu przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie. Istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60 % terenów zainwestowania,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub obsługuje przeznaczenie podstawowe, po spełnieniu określonych warunków,
- 11) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego K.P.N.- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony dla ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego(aktualnie sporządzany),
- 12) **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,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. tj. ” część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść 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,

- 14) 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),
 - 15) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny i działki o tym samym przeznaczeniu lecz różnym sposobie użytkowania oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
 - 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg , dojazdów i rowu,
 - 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 jako 0.5 kondygnacji,
 - 18) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę,
 - 19) dojazdach – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dla pozostałych działek do niej przylegających.
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 linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 2) linii rozgraniczających dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granic terenów podlegających ochronie oraz określenia zasad tej ochrony,
- 4) 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.

§ 7.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2
Ustalenia przestrzenno - funkcjonalne dla obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 8.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami leśnymi oznaczone na rysunku planu symbolem M/Ls,
- 3) teren lasu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem Ls/M,
- 4) tereny komunikacji, przeznaczone pod drogi oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KUD – drogi dojazdowe,
 - b) dojazdy KD.

2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego

§ 9.

Plan ustala zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) przyjęcie odpowiednio, ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N,
- 2) przyjęcie odpowiednio, ustaleń Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia strefy ochrony urbanistycznej w obszarze chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 12,
- 3) docelowo objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, i odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób,
- 4) objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
- 5) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych cennych drzew, zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż projektowanych dróg,
- 6) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 13,
- 7) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na własnych działkach i do rowu,
- 8) zachowanie rowu jako otwartego z odsuniętymi na wyznaczoną odległość ogrodzeniami i zabudową,
- 9) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych,
- 10) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN,
- 11) zakaz samowolnego podnoszenia i obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi,
- 12) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M, M/Ls, Ls/M w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

3. Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 10.

1. 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 na własnych działkach,

- 2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu, plan ustala dopuszczenie odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ustala zakaz lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem”:
 - a) docelowo ścieki z nowych obiektów odprowadzone będą do sieci kanalizacji rozdzielczej z transportem ścieków do Błonia,
 - b) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki drodze) sieci kanalizacyjnej, inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt, do wyżej wymienionej sieci,
 - 3) wody opadowe 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 przesiąkliwych 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: 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. 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.
 3. Plan ustala, że w dojazdach KD projektowane i modernizowane urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacji) mogą być lokowane jako przyłącza.
 4. Obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne, plan dopuszcza na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ich ewentualne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
 5. Plan ustala dopuszczenie wycinki drzew spowodowanej konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

3. Zasady podziału na działki

§ 11.

Plan ustala następujące zasady podziałów terenów:

- 1) plan wskazuje na rysunku planu podział na działki i dojazdy KD jako zasadę parcelacji. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem, że każda wydzielana działka budowlana będzie miała zachowane minimalne powierzchnie oraz powierzchnie biologicznie czynne, o których mowa w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek,
- 2) wydzielanie działek dopuszcza się po uprzednim wydzieleniu albo wskazaniu do wydzielania w przypadku takiej potrzeby, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenie przyległych dróg KUD,
- 3) obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału na działki:
 - a) plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień,
 - b) 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,
 - c) dojazdy KD winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby, to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m),
 - d) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki.

Rozdział 3

Ustalenia przestrzenno funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 12.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M plan przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenów M plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
 - 2) funkcję uzupełniającą – wbudowane budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzone,
 - 3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza wbudowane usługi towarzyszące pod warunkiem, że zajmować one będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - 4) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia,
 - 5) plan ustala zakaz:
 - a) 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 technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, 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. Plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki 0.15 ha z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) na każdej działce budowlanej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub bliźniaka z jednym mieszkaniem w każdym segmencie,
 - 3) od strony dróg, i rowu, plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek. Nieprzekraczalnie linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej 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),
 - 5) plan ustala:
 - a) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów, a od strony rowu wzdłuż nieprzekraczalnej linii ogrodzeń,
 - b) ogrodzenia nie wyższe niż 1.8 m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5 m. Preferowane ogrodzenia drewniane (z żerdzi),
 - c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.,
 - d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
 - e) w przypadku dojazdów węższych niż 8 m, w celu swobodnego wjazdu na działkę, bramy wjazdowe winny być wycofane równolegle do linii rozgraniczającej, w głąb działki na minimum 1.5m,
 - 6) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
 - 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.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami leśnymi M/Ls

§ 13.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M/Ls plan przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i grunty leśne.
2. Dla terenów M/Ls plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
 - 2) funkcję uzupełniającą – wbudowane 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 urządzone,
 - 3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza wbudowane usługi towarzyszące pod warunkiem, że zajmować one będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,

- 4) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia,
 - 5) plan ustala zakaz:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji na terenie M/Ls handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, 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. Plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki 0.15 ha,
 - 2) plan ustala zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce oraz na działkach o różnych rodzajach użytkowania inwestowanie poza gruntem leśnym, na działce tylko z gruntem leśnym inwestowanie pod warunkiem wyłączenia nie więcej niż 300m² powierzchni gruntu leśnego i zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) na każdej działce budowlanej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub bliźniaka z jednym mieszkaniem w każdym segmencie oraz utrzymanie pozostałego drzewostanu leśnego w gospodarczym użytkowaniu,
 - 4) od strony dróg, 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 odrębnymi,
 - 5) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej 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),
 - 5) plan ustala:
 - a) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów,
 - b) ogrodzenia nie wyższe niż 1.8 m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5 m. Preferowane odrodzenia drewniane (z żerdzi),
 - c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.,
 - d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
 - e) w przypadku dojazdów węższych niż 8 m, w celu swobodnego wjazdu na działkę, bramy wjazdowe winny być wycofane równolegle do linii rozgraniczającej, w głąb działki na minimum 1.5m,
 - 6) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
 - 7) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej M/Ls w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

3. Teren lasu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Ls/M § 14.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Ls/M plan wyznacza działki, na których zachowuje grunty leśne i dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenu Ls/M plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową- grunty leśne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących,
 - 2) funkcję uzupełniającą – wbudowane 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 urządzone,
 - 3) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza wbudowane usługi towarzyszące pod warunkiem, że zajmować one będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku ,
 - 4) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia,
 - 5) plan ustala zakaz:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji na terenie Ls/M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, 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. Plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki 0.15 ha z zachowaniem, co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej i wyłączeniem gruntu leśnego z produkcji leśnej nie więcej niż 300m²,
 - 2) na każdej działce budowlanej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem oraz utrzymanie pozostałego drzewostanu leśnego w gospodarczym użytkowaniu,
 - 3) od strony dojazdu, 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 odrębnymi,
 - 4) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej 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),
 - 6) plan ustala:
 - a) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających dojazdu 1KD,
 - b) ogrodzenia nie wyższe niż 1.8 m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5 m. Preferowane ogrodzenia drewniane (z żerdzi),
 - d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
 - f) w przypadku dojazdów węższych niż 8 m, w celu swobodnego wjazdu na działkę, bramy wjazdowe winny być wycofane równolegle do linii rozgraniczającej, w głąb działki na minimum 1.5m,
 - g) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dojazdu,
- 6) wskazane w planie tereny z zabudową mieszkaniową Ls/M w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Tereny komunikacji.

§ 15.

1. Plan ustala na rysunku planu tereny przeznaczone pod komunikację kołową i pieszą ustalając ich linie rozgraniczające oraz przyjmuje hierarchię funkcjonalną jako drogi dojazdowe KUD.
2. Plan wskazuje na rysunku planu tereny przeznaczone pod komunikację kołową i pieszą jako wewnętrzne niepubliczne dojazdy KD.
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów zabudowy od strony przyległych dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD przez własną działkę.
3. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg należy przyjmować zgodnie z ustaleniami na rysunku planu:
 - 1) ul. Chabrowa (droga na dz. nr ew. 259) KUD - 8m w liniach rozgraniczających w tym 4 m w obszarze planu(poszerzenie z dz. nr ew. 11,12,13,14 o 4m),
 - 2) droga KUD(droga na dz. nr. ew. 15) 10m w liniach rozgraniczających w tym 5 m w obszarze planu(poszerzenie z działek 11,12,13,14, o 3m).
4. Plan wskazuje szerokości dojazdów:
 - 1) dojazd 1KD-8m w liniach rozgraniczających(niesymetryczny),
 - 2) dojazd 2KD-8m w liniach rozgraniczających(6m w obszarze planu).
5. Plan przyjmuje powiązania układu komunikacji obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi gminne KUD(ul. Chabrowa i dz. nr ew. 259) zjazdami wyznaczonymi na rysunku planu w miejscu włączenia dojazdów KD.
6. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów plan ustala przeznaczenie uzupełniające; urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej.
7. Dla dróg KUD plan ustala szerokość pasa ruchu na 6 m.
8. Dojazdy KD plan ustala jako ciągi pieszo jezdne.
9. W przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m.
10. Plan ustala, sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów. Plan wyklucza lokowanie w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów reklam i tablic informacyjnych.
11. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
12. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg KUD o nawierzchniach utwardzonych rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg.
13. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według wskaźnika 2 miejsca postojowe na jeden dom.

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 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami M, M/Ls, Ls/M i K.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 na poziomie 15% dla terenów M, M/Ls i Ls/M.
3. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 na poziomie 0 % dla terenów komunikacji K.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Sławomir Liszkiewicz