

**UCHWAŁA Nr XXII/132/2008**  
**Rady Gminy Leszno**  
**z dnia 24 kwietnia 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno-obszar Aleja Zabytkowa –granice gminy Leszno- droga wojewódzka nr 579**

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 ze zm.)<sup>1</sup>, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)<sup>2</sup> w związku z uchwałą Nr XIII/71/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 16 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno-obszar Aleja Zabytkowa –granice gminy Leszno- droga wojewódzka nr 579 Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

Zakres regulacji planu

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno (obręb PGR Leszno) zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: od wschodu i południa wspólna granica gmin Leszno i Błonie, od zachodu oś drogi wojewódzkiej nr 579 na działce nr ew.6, od północy, północna granica działki nr ew. 14- Aleja Zabytkowa.
3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno”.

**§ 3.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 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) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 6) korytarze linii elektroenergetycznych i gazociągu;
  - 7) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880

## § 5.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

## § 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), 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 terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
  - 8) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od granic działki lub od innych obiektów, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
  - 10) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych;

- 11) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 12) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
  - 13) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
  - 14) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
  - 15) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny w szczególności ssaków (wielkości jeża), płazów i gadów. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5m.Prześciami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
  - 16) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
  - 17) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
  - 18) **budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi w rodzinnych gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;
  - 19) **korytarzu ekologicznym**- należy przez to rozumieć lokalny przebieg powiązań przyrodniczych w obrębie cieków wodnych lub wzdłuż dróg wraz z otaczającą je zielenią, a także strefy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów otwartych, umożliwiające migracje dziko żyjących gatunków zwierząt;
  - 20) **pomniku przyrody**- należy przez to rozumieć formę ochrony przyrody określoną przepisami ustawy o ochronie przyrody. W obszarze planu pomnik przyrody Aleja Zabytkowa, zlokalizowany wzdłuż drogi łączącej szosę Błonie-Leszno ze wsią Wąsy, Nr Rej. 756 powołany Orzeczeniem Prezydenta Warszawy Nr 602 z dnia 22 stycznia 1980r. (Dz. Urz. W R N m.st. Warszawy Nr 4, poz. 12);
  - 21) **działce budowlanej"** należy przez to rozumieć: nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tych przepisów w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## DZIAŁ II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

#### Przeznaczenie terenu

##### § 7.

1. Ustala się, wiodącą funkcję na obszarze objętym planem - uprawy rolnicze.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny rolnicze -oznaczone na rysunku planu symbolem R;

- 2) tereny rowów -oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 3) tereny komunikacji -oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
  - a) **KDG** (nr 759 i projektowana) – drogi główne,
  - b) **KDZ** (nr 04109) –droga zbiorcza (Al. Zabytkowa),
  - c) **KDD** –droga dojazdowa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno-obszar Aleja Zabytkowa –granice gminy Leszno- droga wojewódzka nr 579, jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

### **Rozdział 2**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 9.**

1. Dla terenów na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia, ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz następujących warunków:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone planie;
  - 2) nakazuje się zachowanie wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
  - 3) nakazuje się wydzielenie niezbędnych niepublicznych dróg wewnętrznych do obsługi tych działek.
2. Ustala się w obszarze planu konieczność wydzielenia działek dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu zasady, aby nowy układ granic działek zapewnił dostęp do drogi publicznej. Drogi powinny być wyznaczane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek lub nieruchomości gruntowych, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż, odpowiednio: 10m dla dojazdowych dróg publicznych lub 8m dla niepublicznych dróg wewnętrznych.
3. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.
4. W przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować granice terenów o różnym przeznaczeniu, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem dołączenia do tych terenów lub wyłączenie z nich działek zabudowanych, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Ustala się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości przede wszystkim w celu wyznaczenia w obszarze planu układu komunikacyjnego obsługującego tereny i umożliwiającego indywidualne tworzenie działek budowlanych w ramach podziałów pojedynczych lub kilku sąsiednich, obecnych działek.

6. Szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

### Rozdział 3 Ochrona środowiska i przyrody

#### § 10.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi poprzez utworzenie korytarzy ekologicznych.
2. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rowu melioracji szczegółowej WS. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy pozostałych rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządcą rowów i po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego; uzgodnienia i uzyskania pozwolenia wodno prawnego wymagają inwestycje w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów inwestycji usługi nieuciążliwych i dróg z utwardzoną nawierzchnią;
4. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów projektowanych w obszarze planu oraz odprowadzanie ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
5. Dla ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii.
6. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
7. Ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 10.
8. Ustala się ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg.
9. Zakazuje się samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.
10. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem --elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich z wyjątkiem przedsięwzięć określonych w art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa ochrony środowiska.

#### § 11.

1. W liniach rozgraniczających drogi KDZ wskazuje się drzewa tworzące aleję 118 jesionów wyniosłych-ustanowioną jako pomnik przyrody Aleja Zabytkowa Nr Rej 756.
2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony ww. drzew:
  - 1) wskazuje się 15m strefę ochronną wokół drzew, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa (nieprzekraczalna linia zabudowy), zabezpieczającą drzewa-pomniki przed zagrożeniami zewnętrznymi;
  - 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania drzew-pomników;
  - 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczania gleby wokół drzew-pomników;
  - 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
  - 5) zabrania się zaśmiecania terenu wokół drzew-pomników;
  - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
  - 7) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół drzew-pomników.
3. Ustala się nakaz uzupełnienia pojedynczych drzew w alei oraz nowe nasadzenia jesionów lub lip dla przedłużenia alei.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

#### § 12.

Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-62/34 (pozostałości osady wielokulturowej- wczesnośredniowiecznej, średniowiecznej i nowożytnej – Białuty) oraz 57-62/2 (miejsce produkcji żelaza z okresu średniowiecza – Białuty) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 56-62/34 i 57-62/2. Na obszarze ww. stref dla inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków -przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji:  
przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) warunkiem wydzielienia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## Rozdział 5

### Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

#### § 13.

Oznacza się na rysunku planu, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala się:

- 1) zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych;
- 2) dopuszczenie inwestowania pod warunkiem przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego i w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych);
- 3) zachowanie rowów oznaczonych WS i rowów przydrożnych;
- 4) dopuszczenie zmiany przebiegu lub przesunięcia na granice działek lub do dróg rowów pozostałych;
- 5) od rowów zachowanych jako otwarte, zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) wolnego od drzew i ogrodzeń i odsunięcie zabudowy na odległość , co najmniej 5m;
- 6) zakaz podpiwniczenia na terenach zmeliorowanych z zachowanym drenażem.

#### § 14.

1. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.
2. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy odsuwać od osi linii w każdą stronę:
  - 1) w odległości po 5 m dla linii 15kV;
  - 2) po 19m dla linii 110kV;
  - 3) po 34m dla linii 220kV.
3. Ustala się zakaz zabudowy w korytarzu elektroenergetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii).
4. Wszelkie inwestycje dokonywane ww. pasach, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne lub przesunięcie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

#### § 15.

1. Oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 80mm i jego strefę.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe wokół gazociągu Ø 80mm obowiązują odległości podstawowe: po 15m (linia

środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków, po 2m z zakazem sadzenia drzew. Lokalizacja ogrodzeń i parkingów pod nadzorem właściwego operatora sieci.

3. Dla gazociągów budowanych po 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie i zgodne z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane.

#### **§ 16.**

1. Oznacza się na rysunku planu kolektory tłoczne  $\varnothing$  1600 mm.
2. Ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 5 m w każdą stronę od kolektora) niezabudowanego i wolnego od drzew.

### **Rozdział 6**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 17.**

1. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą wojewódzką nr 579 klasy G i planowaną drogą wojewódzką klasy G (zamienna za drogę nr 580- obwodnica Leszna).
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
  - 1) istniejąca droga główna 1KDG (nr 579) i projektowana droga główna KDG (dwa odcinki 2KDG i 3KDG (zamienna za drogę nr 580);
  - 2) istniejąca droga zbiorcza KDZ: (nr 4109W);
  - 3) istniejąca droga dojazdowa KDD.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

#### **§ 18.**

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) drogi główne 1KDG, 2KDG i 3KDG poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania;
- 2) droga zbiorcza –KDZ poprzez włączenia dróg wewnętrznych oraz zjazdy z uwarunkowaniami wynikającymi z ochrony drzew pomników przyrody;
- 3) droga dojazdowa KDD.

#### **§ 19.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg głównych – KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod część drogi 1KDG i dwa odcinki drogi KDG-2KDG i 3KDG oznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej, Wyznacza się lokalizacje skrzyżowań;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dopuszczenie zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) ustala się zachowanie istniejących zjazdów;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg KDG (według rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej związanej z drogą;
- 5) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej za zgodą zarządcy drogi.

#### **§ 20.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu drogi KDZ i wyznacza jej linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań i połączeń dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć ochronę drzew pomników przyrody. Dopuszcza się zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi KDZ z uwzględnieniem ochrony drzew pomników przyrody, ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej lokalnej nie związanej z drogą.

#### **§ 21.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi dojazdowej KDD. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi dojazdowej KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżki rowerowej, oraz ciągów pieszych i zieleni.

#### **§ 22.**

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających drogi KDZ i KDD oraz ciągi piesze i pieszo – jezdne.
2. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

#### **§ 23.**

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

### **Rozdział 7**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

##### **Zasady uzbrojenia terenu:**

#### **§ 24.**

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających drogi KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej i modernizowanej w planie zabudowy.
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

#### **Zasady obsługi**

##### **Zaopatrzenie w wodę**

#### **§ 25.**

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej gminnej wodociągowej sieci z ujęcia w Feliksowie i Czarnowie (poza obszarem planu), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

##### **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych**

#### **§ 26.**

1. Ustala się jako rozwiązanie docelowe odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:



- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie zlokalizowana poza obszarem planu, oczyszczalnia w Błoniu;
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane i szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie (poza obszarem planu);
  - 4) dopuszcza się inne sposoby odprowadzenia ścieków niż ustalone w planie miejscowym, po wykonaniu stosownych opracowań specjalistycznych i uzyskaniu właściwych zezwoleń.
2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na własny teren w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej (bez naruszania interesu osób trzecich nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich) i wprowadzenie ich do gruntu lub do rowów, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych pod warunkiem nienaruszania stosunków wodnych terenu lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami odrębnymi rozstrzygnięć administracyjnych. Postuluje się budowę systemów magazynowania wód opadowych na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
  - 2) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg KDG i KDZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
  - 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

##### **§ 27.**

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy zakład energetyczny:
  - 1) w obszarze planu wyznacza się korytarz dla planowanej napowietrznej linii 110kV;
  - 2) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
  - 3) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
  - 4) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych:
    - a) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
    - b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
    - c) dla linii elektroenergetycznych ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.
2. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

#### Zaopatrzenie w gaz

##### **§ 28.**

1. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
2. Zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności:
  - 1) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów do 0,5m;

- 2) lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń (dla zabudowy mieszkaniowej) lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci (dla pozostałych typów zabudowy).

#### Telekomunikacja

##### **§ 29.**

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprawdzenie linii abonenckich.

#### Zaopatrzenie w ciepło

##### **§ 30.**

1. Z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy lub bezprzewodowy, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii.
2. Wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i wykorzystania biomasy.

#### Usuwanie odpadów stałych

##### **§ 31.**

Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

### DZIAŁ III

#### **Ustalania szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

##### **Ustalania szczegółowe**

##### **§ 32.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5 i 6 Działu II niniejszej uchwały.

### Rozdział 1

#### **Tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych R**

##### **§ 33.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>1R, 2R, 3R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, zabudowy zagrodowej lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) obiekty związane z gospodarką rolną w tym nowa zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym) b) usługi agroturystyki c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV, 110kV, 220kV i 400kV d) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 80mm e) dwa kolektory tłoczne Ø 1500 do Błonia f) niepubliczne drogi wewnętrzne g) pas eksploatacyjny rowów

4)	zasady zagospodarowania	<p>a) dla zabudowy zagrodowej i sieci infrastruktury technicznej - budowa, roboty budowlane (remont, rozbiórka, przebudowa)</p> <p>b) zagospodarowanie terenów rolniczych i trwałych użytków zielonych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej</p>
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach</p> <p>b) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny</p> <p>c) na działce zabudowy zagrodowej ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej</p>
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla budynków mieszkalnych oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza</p> <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od brzegu rowów WS</p> <p>e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy</p> <p>f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14, w strefie gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 80mm zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15, a w strefie kolektora tłoczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 16</p>
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce z zabudową zagrodową	do 60% powierzchni zainwestowanej części działki (zabudowa zagrodowa na działce o minimalnej powierzchni 1ha z prawem zainwestowania 3000m <sup>2</sup> )
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową	co najmniej 40% zainwestowanej części działki
4)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9,5m</p> <p>b) związanych z funkcją mieszkaniową budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m</p> <p>c) gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m</p>
5)	kształt dachów	dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznych połaciach – 15-45%
6)	kolorystyka	<p>a) elewacje w barwach pastelowych i szarościach</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług - agroturystyki	ilość miejsc noclegowych zgodnie z przepisami odrębnymi
8)	reklamy	na budynkach oraz w powiązaniu z małą architekturą lub kubaturą budynków
9)	ogrodzenia	a) dopuszcza się ogrodzenia działek rolnych od strony dróg

		<p>lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu</p> <p>b) należy ograniczać gradzenie terenów R do najbliższego otoczenia zabudowy zagrodowej</p> <p>c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p> <p>e) ogrodzenia od strony rowów otwartych ażurowe sytuowane min. 1.5m od brzegu rowu lub 3m dla zlokalizowania pasa eksploatacyjnego, co najmniej po jednej stronie rowu</p> <p>f) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne</p>
10)	obiekty małej architektury	na działce z zabudową zagrodową w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
11)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla zabudowy zagrodowej	<p>a) ustala się, że nową zabudowę zagrodową można realizować na działce nie mniejszej niż 1ha</p> <p>b) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
12)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek dla zabudowy zagrodowej	co najmniej 30m
13)	kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek dla zabudowy zagrodowej do linii rozgraniczającej dróg	kąt zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
	odpowiednio zgodnie z § 9, przy czym, podziały zgodnie z przepisami odrębnymi	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	inwestowanie na terenach zmeliorowanych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13	
2)	teren w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV, 220kV i 400kV, inwestowanie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14	
3)	teren w zasięgu gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 80 mm, inwestowanie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15	
4)	teren w zasięgu kolektorów tłocznych, inwestowanie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 16	
5)	zakaz budowy wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
6)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
7)	zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz samowolnego odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi i nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie drogi i tereny przed spływem wód opadowych</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni wysokiej oraz nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu WS, dróg dojazdowej i niepublicznych wewnętrznych</p>

		<p>c) wzdłuż drogi 1KDG nakazuje się nasadzenia szpalerowe o szerokości co, najmniej 10m z zachowaniem odległości od kolektora tłoczego</p> <p>d) nakazuje ochronę budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej, co najmniej (50m od skrajnej krawędzi jezdni dróg KDG, poprzez zastosowanie funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne</p> <p>e) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>f) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych: 110kV po 19m w każdą stronę od osi linii, 220V po 34m w każdą stronę od osi linii, 400kV po 43 m w każdą stronę od osi linii</p> <p>g) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę zagrodową nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie</p> <p>h) wzdłuż dróg 1KDG, 2KDG i 3KDG oraz rowu WS nakazuje się tworzenie korytarzy ekologicznych. Pasy nasadzeń o szerokości co najmniej 5m</p>
2)	ochrona przyrody	wzdłuż drogi KDZ aleja drzew Pomnik przyrody, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 20 ustalenia zgodnie z § 11
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
1)	strefa ochrony konserwatorskiej-	stanowiska archeologiczne: ustalenia § 12 na terenie 1R na działce nr ew. 15/1 stanowisko archeologiczne nr 56-62/34
2)	strefa ochrony konserwatorskiej-	stanowiska archeologiczne: ustalenia § 12 na terenie 2R na działce nr ew. 15/1 stanowisko archeologiczne nr 57-62/2
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDZ i KDD	
3)	<p>a) dopuszcza się lokowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KDD</p> <p>b) ustala się lokowanie na działce zabudowy zagrodowej 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (liczone z miejscami w garażach)</p>	
4)	<p>w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się:</p> <p>a) w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, ustala się, że wydzielenie niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego podziału z dwóch sąsiadujących działek, winno być dokonane jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości jednoczesnego wydzielenia odpowiednią szerokość tej drogi wyznacza się na każdej działce oddzielnie</p> <p>b) przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami</p> <p>c) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek</p> <p>d) ustala się minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających</p>	

	e) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych f) dopuszcza się obsługę poprzez sięgacz
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

Rozdział 2  
**Tereny rowów WS**  
**§ 34.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>1WS i 2WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	rowy melioracji szczegółowej (dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji)
2)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, ochrona
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona dla funkcji przyrodniczych, funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji
<b>3.</b>	<b>Parametry, wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 95%
3)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 5%
4)	reklamy	zakaz realizacji reklam
5)	ogrodzenia	zakazuje się grodzenia rowów
6)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	zachowuje się tereny WS w granicach jednej wydzielonej działki
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 9, przy czym, podziały zgodnie z przepisami odrębnymi</b>	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym	
2)	w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, 220kV roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.	
3)	w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia i kolektora tłoczego roboty budowlane winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do rowu

2)	ochrona przyrody	nie określa się
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych lub przyległych niepublicznych dróg wewnętrznych, poprzez przyległe tereny lub pasem eksploatacyjnym o min. szerokości 3m zlokalizowanym wzdłuż rowu, co najmniej po jednej stronie rowu na przyległych terenach R	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust.</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.	

Rozdział 3  
**Tereny komunikacji KD**  
**§ 35.**

LP	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	INFORMACJE MINIMALNA SZEROKOŚĆ	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania</b>						
1)	<b>1KDG</b>	część drogi istniejące wojewódzka nr 579	główna	14 m w obszarze planu	2x3,5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz włączeń dróg wewnętrznych</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- dopuszczalna zmiana na KDZ</li> </ul>
2)	<b>2KDG 3KDG</b>	projektowana na wojewódzka zamienna obwodnica za drogę nr 580	główna	30m w obszarze planu	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz włączeń dróg wewnętrznych</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- skrzyżowania dróg 1KDG i 2KDG oraz drogi KDZ z drogą 3KDG -skanalizowane (ronda)</li> <li>- zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- planowany tramwaj</li> <li>- droga 2KDG stanowisko archeologiczne 57-62/2 ustalenia § 12</li> </ul>

3)	<b>KDZ</b>	istniejąca droga powiatowa nr 4109W	zbiorcza	17m w obszarze planu	2x3	- wyznaczone skrzyżowania: skrzyżowanie z drogą 3KGD skanalizowane (rondo) - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - pomnik przyrody - aleja drzew -ustalenia § 11
4)	<b>KDD</b>	istniejąca droga gminna na dz. nr ew. 17	dojazdowa	12m	5m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
<b>2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>						
droga 2KDG i 3KDG tereny zmeliorowane –ustalenia § 13						
<b>3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>						
droga 2KDG -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-62/2-ustalenia § 12						
<b>4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II						
<b>5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II						
<b>6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>						
do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu						
<b>7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>						
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.						

Dział IV  
**Przepisy przejściowe i końcowe**  
**§ 36.**

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

**§ 37.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

**§ 38.**

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.