

1282

**UCHWAŁA Nr XVII/120/00
RADY GMINY LESZNO**

z dnia 27 lipca 2000r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn.zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn.zm.), uchwał nr XXXVII/187/98 z dnia 12 lutego 1998r., nr VII/43/99 z dnia 30 kwietnia 1999r., nr VIII/52/99 z dnia 29 czerwca 1999r., nr XVII/115/00 z dnia 27 lipca 2000r. Rady Gminy Leszno w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno obejmujących teren położony we wsi Leszno, Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/90/93 Rady Gminy w Lesznie z dnia 26 marca 1993r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 z dnia 20 maja 1993r. zwaną dalej w treści uchwały planem, obejmującą podzielone działki nr ewidencyjny 708 i 707 położonej we wsi Leszno, po południowej stronie ulicy Warszawskiej.

2. Granica planu wyznaczona jest: południową linią rozgraniczającą terenów zabudowy MU, wzdłuż osi drogi gminnej działka numer ewidencyjny 715, południową granicą działek o numerach ewidencyjnych 708, 707 i 821, oraz zachodnią granicą działki numer ewidencyjny 707.

§ 2.1. Celem regulacji zawartych w planie jest rozwój funkcji mieszkaniowej.

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. W stosunku do terenów położonych poza obszarem obowiązywania ustaleń planu, w bezpośrednim sąsiedztwie, plan formułuje zalecenia, które należy traktować jako zalecenie do projektowania.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ustalone,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach orientacyjne,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 7) oznaczenia przebiegu komunikacji,
- 8) oznaczenia miejsc sytuowania urządzeń i obiektów,
- 9) granice stref lokalnych ograniczeń.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, wraz z rysunkiem planu, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty 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, 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 orientacyjne 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz pod nad, nie stanowiącą nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności (produkcyjnej i nieprodukcyjnej), która nie jest uciążliwa dla środowiska lub nie wpływa szkodliwie na środowisko w myśl przepisów szczególnych, bez konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 13) liniach rozgraniczających ustalonych - należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż granic działek, dzielące obszar planu na tereny lub działki,
- 14) liniach rozgraniczających orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny i działki o zbliżonych funkcjach oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
- 15) ustalonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 16) postulowanej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic w przypadku pojawienia się takiej możliwości,
- 17) granicy terenów zabudowy według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno - należy przez to rozumieć granicę terenów, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 są przeznaczone pod zabudowę,
- 18) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 19) 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,
- 20) zachwaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania, (w obszarze planu) istniejących trwałych budynków (z wyjątkiem garaży i parterowych budynków gospodarczych),
- 21) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do uwzględnienia przy projektowaniu,
- 22) Obszarze Chronionego Krajobrazu O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia

Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu,

- 23) Otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego K.P.N. - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zarządzeniem nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony K.P.N.,
- 24) zabudowie siedliskowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Normą obszarową gospodarstwa rolnego jest 1ha fizyczny gruntów ornych położonych w Gminie Leszno,
- 25) terenie zainwestowanym - należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 26) bezpośrednim dojeździe - należy przez to rozumieć dojazd do obiektu z drogi publicznej przez własną działkę. Plan dopuszcza bezpośredni dojazd od obiektu do drogi publicznej, poprzez drogi KD (dojazdy niepubliczne),
- 27) dojazdach (drogach) niepublicznych KD - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę o minimalnej szerokości 8-10m, która pełni funkcje drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających, na zasadach określonych przepisach szczególnych,
- 28) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę.

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 - w szczególności dotyczy to terminów takich jak wysokość budynków, liczba kondygnacji, definicja obiektu małej architektury, ogrodzenia.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie.

§ 6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym

przeznaczonych do realizacji celów publicznych,

- 2) linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie oraz określenia zasad tej ochrony,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania w tym zakazów zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- 5) warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy,
- 6) zasad podziału na działki budowlane,
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

Rozdział 2

Ustalenia przestrzenno-funkcjonalne dla obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 8. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny komunikacji, przeznaczone pod drogi i ulice oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KUL - droga lokalna,
 - b) KUD - drogi dojazdowe,
 - c) KD - dojazd niepubliczny.

II. Tereny mieszkaniowe M

§ 9. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literą M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące i bliźniacze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni nie większej niż 60m², infra-

- struktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, parkingi, zieleni urządzonej,
- 3) zabudowa nie może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia,
- 4) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,
- 5) plan zakazuje:
- a) lokalizacji na terenie M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych w myśl definicji § 5 ust. 1 pkt 18,
- 6) minimalne wielkości działek określa się na 0,15ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) na każdej działce, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego również z jednym mieszkaniem winna być poprzedzona podziałem działki,
- 8) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
- 9) plan ustala taki sposób inwestowania aby w przypadku dokonywania podziału na każdej działce o powierzchni nie mniejszej niż 0,15ha zachowano co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) od strony dróg i ulic, dla nowej zabudowy mieszkaniowej, plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii rysowanych na rysunku planu. Dla zabudowy gospodarczej i garaży od strony dróg KUD i KD plan dopuszcza sytuowanie zabudowy wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg i ulic. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- 11) ustala się ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 19,
- 12) ogrodzenia działek ażurowe w 50% o maksymalnej wysokości 1.8m nad poziom terenu:
- a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
- b) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla ulic dojazdowych,
- 13) nakazuje się ukształtowanie terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 14) jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki plan nakazuje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają. Plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż,
- 15) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
- 16) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu.
- § 10.** Plan ustala następujące zasady parcelacji terenu M:
- 1) plan ustala na rysunku planu podział terenów M,
- 2) plan dopuszcza inny niż ustalony na rysunku planu podział na działki pod warunkiem: dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania szerokości mniejszego bloku działki, co najmniej 18m,
- 3) plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 0,15ha,
- 4) plan ustala, że wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy i infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza dostęp do drogi publicznej i infrastruktury zgodnie z warunkami zapisanymi w § 5 pkt 27, 28,
- 5) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek.
- § 11.** Plan przyjmuje dla terenów M zasady ochrony i kształtowania środowiska poprzez:
- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N. z zarządzenia nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Natu-

ralnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony K.P.N.,

- 2) jeżeli plan rozporządzeniem Wojewody zostanie objęty obszarem chronionego krajobrazu - plan ustala nakaz stosowania ustaleń tego rozporządzenia,
- 3) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu w jakikolwiek sposób,
- 4) objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
- 5) udokumentowanie przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem,
- 6) prowadzenie działalności wiążącej się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizacje wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni na podstawie administracyjnej decyzji o dopuszczalnych emisjach,
- 7) ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie,
- 8) zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg i ulic,
- 9) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt 11,
- 10) zakaz lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 11) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu,
- 12) nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne,
- 13) nakaz przebudowy istniejącej sieci drenarskiej w terenach zmeliorowanych,
- 14) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych.

§ 12.1. Dla nowej zabudowy, przed oddaniem obiektów do użytkowania, plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,
- 2) ścieki sanitarne z nowych obiektów odprowadzone będą do sieci kanalizacji,
 - a) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- 3) wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub cieku,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:
 - a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,
 - b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn,
 - c) plan zaleca zamianę (kolizyjnych z zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV na linie kablowe ze zmianą trasy,
 - d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich należących do przedsiębiorstwa urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - e) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz oświetlenia ulicznego do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wiatrowni,

6) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:

- a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r., Dz.U. Nr 139/95),
 - b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0.5m od ogrodzeń,
 - c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz,
 - d) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
- 7) łączy telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 8) zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną:
- a) plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,
 - b) plan dopuszcza stosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowych na olej opałowy niskosiarkowy,
 - c) projekt budowlany przedmiotowych instalacji zbiornikowych należy uzgodnić z właściwą Komendą PSP oraz dostawcą gazu,

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

§ 13.1. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu i drogami sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych.

3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Plan ustala, że w dojazdach niepublicznych KD projektowane i modernizowane urządzenia infrastruktury technicznej lokowane będą jako przyłącza.

5. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

7. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 14.1. Ustala bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów M od strony przyległych dróg i ulic (istniejących i projektowanych) KUD i KUL przez własną działkę.

2. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną z dojazdów niepublicznych KD o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 27.

3. Miejsca parkingowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania dla obsługi działalności gospodarczej właściciela działki.

4. Plan nie ogranicza parkowania wzdłuż ulic dojazdowych KUD i KD.

5. Plan dopuszcza dojazdy niepubliczne o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m, stanowiące dojazd do zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowych, zlokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu korytarzach ulic KD.

III. Tereny komunikacji

§ 15.1. Plan utrzymuje i wyznacza pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową pieszą i rowerową ustalając ich linie rozgraniczające jako ustalone i orientacyjne oraz przyjmuje hierarchię funkcjonalną:

- 1) ulica Warszawska KG – droga główna, dla której wyznacza się południową linię rozgraniczającą,

- 2) droga lokalna KUL o szerokości w liniach rozgraniczających 12m,
- 3) drogi dojazdowe KUD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m,
- 4) drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 8m (jeżeli takie powstaną) plan dopuszcza tylko jako drogi niepubliczne KD.
2. Plan dopuszcza dostęp terenów M do dróg publicznych poprzez drogi niepubliczne KD indywidualne i we współwłasności.
3. Plan przyjmuje powiązania układu komunikacji obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym poprzez istniejące skrzyżowanie istniejącej drogi gminnej.
4. Przebiegi ulicy KG, dróg KUL w obszarze planu ustala się jako obowiązujące.
5. Plan dopuszcza zmiany przebiegów ulic dojazdowych KUD.
6. W pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi plan ustala przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, parkingi w ulicach KUD oraz zieleni przyuliczna.
7. W drogach dojazdowych plan przewiduje lokowanie miejsc postojowych.
8. Plan przyjmuje, że parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach szczególnych.
9. Linie rozgraniczające, szerokość jezdni zostały zwymiarowane na rysunku planu. Plan dopuszcza zmianę szerokości w liniach rozgraniczających niepublicznych ulic KD. Dla tych ulic plan ustala minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8.0m.
10. Dla ulic (poza obszarem planu) wyznaczone linie rozgraniczające mają charakter zalecenia. Linie te mogą być korygowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
11. Plan ustala, sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza lokowanie w liniach rozgraniczających ulic reklam i tablic informacyjnych.
12. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.
13. Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek przy zachowaniu odpowiednich wskaźników.

14. Plan dodatkowo dopuszcza parkowanie wzdłuż dojazdów KUD.

Rozdział 3

Zalecenia dla obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu

I. Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług MU

§ 16. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literą MU, na których może występować kilka funkcji lub tylko jedna z nich plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące i bliźniacze,
 - b) adaptowana zabudowa rolnicza siedliskowa, nie stanowiąca w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, samowoli budowlanej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające zabudowy mieszkaniowej – budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni nie większej niż 60m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych: dojazdy, dojścia, parkingi, zieleni urządzone,
- 3) ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy adaptowanej zabudowy siedliskowej,
- 4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania ustalonego w pkt 1 i 2 przeznaczenia,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt 12,
- 6) plan dopuszcza zagospodarowanie terenu MU zabudową usługową bez funkcji mieszkaniowej: handel hurtowy, place składowe, obsługa techniczna pojazdów, naprawy pojazdów mechanicznych, stacja paliw pod warunkiem:
 - a) zapewnienia niezależnych dojazdów nie obsługujących jednocześnie zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zachowania wymagań zapisanych w § 5 ust. 12,
- 7) minimalne wielkości działek określa się na:

- a) 1500m² z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek tylko z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) 500m² z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami,
 - c) 1500m² z zachowaniem 40% powierzchni biologicznie czynnej dla działek tylko z zabudową usługową i działek z zabudową siedliskową,
- 8) plan dopuszcza przekroczenie ustalonych powierzchni działek o 5%,
 - 9) plan adaptuje zainwestowane tereny, w myśl definicji zapisanej w § 5 ust. 1 pkt 25, na działkach nie mniejszych niż 700m² z zachowaniem 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 10) na każdej działce, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego, również z jednym mieszkaniem, winna być poprzedzona podziałem działki,
 - 11) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - 12) od strony ulicy Warszawskiej, dla nowej zabudowy mieszkaniowej, plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu. Dla zabudowy gospodarczej i garaży plan dopuszcza sytuowanie zabudowy wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej w odległości 10m od linii rozgraniczającej ulicy Warszawskiej. Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 13) ustala się ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 19,
 - 14) ustala się ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy usługowej do 3 kondygnacji zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 19,
 - 15) ogrodzenia działek ażurowe w 50% o maksymalnej wysokości 1.8m nad poziom terenu:
 - a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - b) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla ulic dojazdowych,
 - 16) nakazuje się ukształtowanie terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
 - 17) jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki plan nakazuje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają. Plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż,
 - 18) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
 - 19) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu.
- § 17.** Plan ustala następujące zasady parcelacji terenu MU:
- 1) plan ustala na rysunku planu podział terenów MU tylko w przypadku lokowania w terenie MU zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) plan dopuszcza inny niż ustalony na rysunku planu podział na działki pod warunkiem: dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania co najmniej 18m szerokości węższego boku działki dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) plan ustala, że wydzielane, pod nową zabudowę mieszkaniową, działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1500m². Plan dopuszcza przekroczenie wyżej ustalonych powierzchni działek o 5%,
 - 4) plan ustala, że wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy i infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza dostęp do drogi publicznej zgodnie z warunkami zapisanymi w § 5 pkt 27, 28,
 - 5) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek.
- § 18.** Plan przyjmuje dla terenów MU zasady ochrony i kształtowania środowiska poprzez:
- 1) przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny K.P.N. wg zarządzenia nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony K.P.N.,

- 2) jeżeli plan rozporządzeniem Wojewody zostanie objęty obszarem chronionego krajobrazu – plan ustala nakaz stosowania ustaleń tego rozporządzenia,
 - 3) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu w jakikolwiek sposób,
 - 4) objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
 - 5) udokumentowanie przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem,
 - 6) prowadzenie działalności wiążącej się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizację wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni na podstawie administracyjnych decyzji o dopuszczalnych emisjach,
 - 7) ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie,
 - 8) usytuowanie nowej zabudowy wzdłuż postulowanej od ulicy Warszawskiej nieprzekraczalnej linii zabudowy co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, vibracje i zanieczyszczenie powietrza),
 - 9) w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowanie terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia ulicy Warszawskiej w odległościach:
 - a) do 50m od skrajnej krawędzi jezdni zakazuje się sytuowania, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej,
 - b) pomiędzy 20m a 50m dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów użyteczności publicznej pod warunkiem zastosowania technicznych, funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodnie z Polską Normą – PN587B/-02151- Akustyka Budowlana,
 - 10) zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg i ulic,
 - 11) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją w § 5 ust. 1 pkt 11,
 - 12) zakaz lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 13) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu,
 - 14) zagospodarowanie i użytkowanie terenów MU z zabudową usługową nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych,
 - 15) zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska naturalnego, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - 16) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN,
 - 17) nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne,
 - 18) nakaz przebudowy istniejącej sieci drenarskiej w terenach zmeliorowanych.
- § 19.** Dla nowej zabudowy, przed oddaniem obiektów do użytkowania, plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
- 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych,
 - 2) dla nowych obiektów ścieki sanitarne odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowanej sieci kanalizacji:
 - a) plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
 - 3) wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub cieku,
 - 4) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych winny być podczyszczane z substancji ropopochodnych i zawiesin,

- 5) plan wyklucza odprowadzanie ścieków deszczowych i wód drenazowych do kanalizacji sanitarnej,
 - 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych. Warunki zasilania określi Zakład Energetyczny:
 - a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
 - b) ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn,
 - c) plan zaleca zamianę (kolizyjnych z zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na linie kablowe,
 - d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich należących do przedsiębiorstwa urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - e) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - 7) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, np. generatorów prądu, wiatrowni,
 - 8) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią:
 - a) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r., Dz.U. Nr 139/95),
 - b) gazociąg winien przebiegać w odległości 0.5m od ogrodzeń,
 - c) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz,
 - d) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
 - 9) łączy telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
 - 10) zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną:
 - a) plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym,
 - b) plan dopuszcza stosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowych na olej opałowy niskosiarkowy,
 - c) projekt budowlany przedmiotowych instalacji zbiornikowych należy uzgodnić z właściwą Komendą PSP oraz dostawcą gazu,
 - 11) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
- § 20.1.** Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu i drogami sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Plan ustala, że w dojazdach niepublicznych KD projektowane i modernizowane urządzenia infrastruktury technicznej lokowane będą jako przyłącza.

5. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

7. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 21.1. Plan adaptuje istniejące zjazdy na ulicę Warszawską dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania.

2. Dla terenów MU przylegających do istniejących dróg dojazdowych KUD i KD plan nakazuje dojazd od tych dróg.

3. Miejsca parkingowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania dla działalności gospodarczej właściciela działki i usług według odpowiednich wskaźników.

4. Plan zakazuje parkowania od strony ulicy Warszawskiej.

5. Plan nie ogranicza parkowania wzdłuż ulic dojazdowych KUD i KD.

II. Komunikacja

§ 22.1. Plan przyjmuje szerokość w liniach rozgraniczających gminnych dróg dojazdowych nie mniejszą niż 10.0m.

2. Plan wyznacza symetryczne poszerzenie dróg po 5m w każdą stronę od osi istniejących dróg.

3. Plan wyznacza na rysunku planu sposób poszerzenia linii rozgraniczających drogi, działki nr ewidencyjne 715 i 821.

4. Plan wskazuje kierunki rozwoju komunikacji dla obsługi przewidywanych terenów zabudowy.

Rozdział 4 Skutki prawne

w zakresie wartości nieruchomości

§ 23.1. W wyniku ustaleń planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M i MU, przeznaczonych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno na cele produkcji rolnicze.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów M określa się na poziomie 30% **45%**.

3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości pozostałych terenów MU i terenów komunikacji K określa się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Na terenach oznaczonych w § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 z dnia 20 maja 1993r.

§ 25. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się ustalenia planu.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Leszno.

§ 27.1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy w Lesznie:
Hanna Kłódkiewicz