

sierpień 2021r.

**UCHWAŁA NR /.../2021  
GMINY LESZNO  
z dnia .....2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922), na podstawie uchwały Nr XXXVI/193/2021 Rady Gminy Leszno z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno uchwalonego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji planu**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący działki ew. nr 427/50, 427/51 i 427/52 położone we wsi Zaborów w gminie Leszno.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami w sprawie zbiorów danych przestrzennych, zapisane w postaci elektronicznej – załącznik nr 4 do uchwały.

**§3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi

ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami obszaru objętego planem;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
  - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do przesunięcia i skablowania.
3. Oznacza się obszar chroniony ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
  - 2) tereny zmeliorowane.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

#### **§4.**

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, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

## §5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dojazdach**- należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
  - 2) **Kampinoskim Parku Narodowym** – KPN – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody: na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
  - 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami obszaru objętego planem;
  - 4) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi (granicy pasa drogowego) poza obszarem planu od innych obiektów lub granic działki. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
    - b) części podziemnych budynków,
    - c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
    - d) parterowych portierni, śmietników sytuowanych jednak nie bliżej niż 1m od linii rozgraniczającej,
    - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dojazdów;
  - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni

towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową lub betonową;

- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie **inne** niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zajmować nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) **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;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenu), usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

15) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe planu

#### §6.

Określa się rodzaj przeznaczenia terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

#### §7.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenu MW określone na rysunku planu tożsame z granicami obszaru objętego planem.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

#### §8.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:

##### **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi (nieuciążliwe) jako wbudowany usługowy lokal użytkowy, dojazdy, infrastruktura techniczna.

#### §9.

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach dla terenu MW oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami;
- 3) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

- c) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5 ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy dojazdu lub od granicy sięgacza,
  - d) z uwzględnieniem ustaleń lit. a dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż granic obszaru objętego planem;
- 4) określa się zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) w obszarze otuliny KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku Narodowego (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”),
  - b) ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego poprzez:
    - objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu,
    - dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego,
    - zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego,
    - utrzymanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 7,
    - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, w tym także w zakresie łączności publicznej i komunikacji,
    - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem określonego w planie przeznaczenia podstawowego, towarzyszącego lub dopuszczalnego,
    - zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
    - zakaz odprowadzania ścieków do ziemi i wód,
    - zakaz odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej,
    - z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
    - zakaz zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - c) ustala się uwzględnianie potencjalnego oddziaływania akustycznego komunikacji kołowej od przyległej od północy drogi wojewódzkiej nr 580 (150m od krawędzi jezdni tej drogi). W strefie oddziaływania nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość

akustyczną i drgania od tej drogi w szczególności poprzez realizację: zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- d) ustala się uwzględnianie potencjalnego oddziaływania akustycznego komunikacji kołowej od dróg przylegających do obszaru planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni tych dróg, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy,
- e) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów,
- f) dla terenu MW przyjmuje się kwalifikacje w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- g) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

## **§10.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się wbudowane usługowe lokale użytkowe (usługi nieuciążliwe) na poziomie parteru do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki budynków i pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian

- budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
  - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
  - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
  - f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
  - g) nakazuje się ujednoczenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych (powyżej  $12^{\circ}$ ) budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej i przylegających do siebie ścianami;
- 6) określa się geometrię dachów:  
ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a także z dopuszczeniem dachów płaskich do  $12^{\circ}$ ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na  $500 \text{ m}^2$ ;
- 8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenu MW;
- 9) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $1 \text{ m}^2$ ;
- 10) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio:
- a) sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania,
  - b) z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika miejsc do parkowania na poziomie 1,5miejsca na jedno mieszkanie,
  - c) z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika miejsc do parkowania na poziomie 30 miejsc parkingowych na  $1000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy,
  - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 11) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach w strefach ruchu oraz na terenach zieleni ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.



### **§11.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, w tym:**

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek na 500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1,2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.

### **§12.**

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

- 1) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii (w granicy pasa technologicznego):
  - a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV;
  - c) ustala się przesunięcie i skablowanie linii,
  - d) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
  - e) ustala się przesunięcie i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 30 lat,
  - f) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się jej prowadzenie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) w oznaczonym na rysunku planu terenie zmeliorowanym ustala się realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

### **§13.**

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

1. Ustala się zachowanie powiązań zewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej terenu przeznaczonego pod zabudowę poprzez istniejące poza obszarem planu i przylegające od wschodu i południa gminne drogi- na działce ew. nr 427/47 i 427/46.
2. Dopuszcza się obsługę obiektów w terenie MW poprzez dojazdy o minimalnej szerokości 8 m.

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo- rowerowy wydzielony w granicach dojazdów.
4. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

#### **§14.**

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

1. Ustala się zaopatrzenie terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną, w ramach istniejącego i rozbudowanego systemu uzbrojenia, w:
  - 1) komunalną sieć wodociągową;
  - 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb, kanalizacji deszczowej;
  - 3) sieć gazową;
  - 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
  - 6) sieci telekomunikacyjne.
2. Ustala się, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne zgodnie z ustaleniami planu.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
4. W granicach planu dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, na którym obiekt jest lokalizowany. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym zmianę przekrojów przewodów istniejących.
6. Obiekty i sieci infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci wodociągowej, z ujęć gminnych zlokalizowanych poza obszarem planu;
  - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej.
8. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych przy pomocy istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci kanalizacji rozdzielczej;

- 2) jako odbiornik ścieków oczyszczalnia ścieków (poza obszarem planu), do której ścieki odprowadzane są istniejącymi poza obszarem planu kolektorami tłoczynymi o minimalnej średnicy 160 mm;
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, do rowów melioracyjnych albo wprost do ziemi;
  - 4) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni).
9. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:
- 1) powierzchniowe odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do ziemi, do zbiorników retencyjnych lub innych form zagospodarowania w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej poza obszarem planu sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
  - 3) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów o powierzchni większej niż 0,1 ha (miejsca pod parkingi), na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - 4) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich odprowadzeniem do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
10. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie z istniejącej w obszarze planu sieci energetycznej 15kV zasilanej z istniejącej stacji RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - 2) nakaz przeniesienia i skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem;
  - 3) dopuszczenie projektowania stacji transformatorowych słupowych;
  - 4) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy i wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilanie z położonej poza obszarem planu stacji redukcyjnej I<sup>o</sup>;
  - 2) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia o minimalnych średnicach 32 mm z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
  - 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych.
12. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną;
  - 2) dopuszczenie wytwarzania ciepła z odnawialnych źródeł energii

wykorzystującymi energię słońca, energię geotermalną albo ze stałych odnawialnych źródeł energii (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,

3) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła.

14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących zbieraniu i przetwarzaniu odpadów.

### **§15.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu przesunięcia i skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 12 pkt 1.

### **§16.**

**Stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową na poziomie 10%.

## **Rozdział 43**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§17.**

W obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów przyjętego uchwałą Nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 48, poz. 156).

#### **§18.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

#### **§19.**

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.