

WYPIS Z PLANU NR 244/2010

Na podstawie art.30 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz.717/ w związku z wnioskiem firmy Instal-Net działającej na zlecenie P. Pawła Rotuskiego z dnia 07.06.2010 r. w sprawie wydania wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 35/46, 35/37 i 35/5, położonych we wsi Marianów oraz dla działki o nr ew. 1 we wsi Grądy, gm. Leszno:

informuję,

że przeznaczenie działek o nr ew. 35/46, 35/37 i 35/5, położonych we wsi Marianów określa Uchwała nr XXX/214/01 Rady Gminy Leszno z dnia 22 listopada 2001 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 32 z dn. 5 lutego 2002r, poz.770/ w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno dla wsi Marianów.

Ustalenia w/w. planu dotyczące terenu brzmią j. n.

Działki o nr ew. 35/5 i 35/37 stanowią wewnętrzny niepubliczny dojazd KD.

Działka o nr ew. 35/37 położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M i M1 i stanowi wewnętrzną drogę dojazdową bez oznaczenia na rysunku planu.

Południowe części działek nr ew. 35/5 i 35/46 przeznaczone są pod poszerzenie lokalnej drogi dojazdowej KUL.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literą M i M1 plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja podstawowa:
 - a. M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
 - b. M1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych (tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno – Uchwała XXXIII/90/93 z dn. 26.03.1993 r.)
2. Funkcja uzupełniająca – budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona. Ograniczenie powierzchni zabudowy na terenach M1 nie dotyczy istniejącej zabudowy siedliskowej.
3. Funkcja dopuszczalna:
 - a. M – usługi towarzyszące lokowane w budynku mieszkalnym lub gospodarczym,
 - b. M1 – nieuciążliwe usługi towarzyszące (należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi – handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport) wbudowane lub w obiektach wolnostojących
4. Na terenie M1 plan zachowuje zabudowę usługową i zabudowę obsługi rolnictwa (siedliska rolnicze).
5. Nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego,
6. Plan zakazuje:
 - a. lokalizacji na terenie oznaczonym literą M i M1 handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,

- b. lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- c. na terenie M1 – lokalizacji usług na działkach ze zjazdem na drogę KDL.
7. Do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu,
8. Plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. minimalna powierzchnia działki:
 - a. na terenach M - 0.15 ha, z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b. na terenach M1:
 - i. - 0.15ha, z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla nowych działek tylko z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
 - ii. 0.15ha z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami towarzyszącymi;
 - iii. 0.15ha z zachowaniem co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zainwestowanych działek (należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane) tylko z zabudową usługową,
 - iv. Nie mniej niż 1,0ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową siedliskową
 - v. Plan zachowuje działki (o powierzchni mniejszej niż 0,10ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej) istniejącej parcelacji plombowej (należy przez to rozumieć podział terenów na działki nie mniejsze niż 0,10ha wykonany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno - Uchwała XXXIII/90/93 z dn. 26.03.1993 r., uprawomocniony przed wejściem w życie niniejszego planu)
 - vi. Plan zachowuje zainwestowane działki (należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Plan postuluje w miarę możliwości powiększenie powierzchni tych działek do wielkości co najmniej 0,10ha na każdą działkę,
 - vii. Plan zachowuje zainwestowane działki zabudowy siedliskowej pod warunkiem, że na działkach tych zachowane jest co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
 - b. na każdej działce plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Na terenach M realizacja drugiego budynku mieszkalnego, również z jednym mieszkaniem, winna być poprzedzona podziałem działki, o ile zostanie zachowana minimalna powierzchnia działek 0.15ha,
 - c. od strony dróg dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek.
 - d. od strony granicy z K.P.N., położonej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (dla nowej zabudowy), plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy (wzdłuż linii oznaczonej na rysunku planu jako granica ochrony widokowej w otulinie KPN) oddaloną 100m od tej granicy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowej zabudowy oddaloną o 25m od granicy lasu.
 - e. nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f. na terenie M1 plan zachowuje istniejącą, nie będącą samowolą budowlaną, zabudowę mieszkaniową w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza ww. wyznaczonymi liniami zabudowy.

9. Plan ustala:

- a. wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji /w tym poddasze użytkowe/,
- b. stosowanie spadzistych dachów
- c. nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy),

10. Plan ustala:

- a. Ogrodzenie działek o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%
- b. Sytuowanie ogrodzeń w ustalonej linii rozgraniczającej dróg
- c. Zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
- d. narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5mx5m dla dróg dojazdowych i dojazdów,

11. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu,

12. Jeżeli na działce budynki mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy działki, plan postuluje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej równiej przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają; plan ustala, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż,

13. Plan ustala następujące zasady podziałów terenów M:

- a. Plan ustala na rysunku planu zasady podziału terenów M wyznaczając proponowane granice nowych działek, linią przerywaną z kropką lub z krzyżykiem – na terenach M1
- b. Plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenów M (np. poprzez przyłączenie działek sąsiednich), pod warunkiem, że każda wydzielana działka będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż określona w pktach 8.a. niniejszego wypisu oraz, że będzie miała zachowaną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z pktem 8.a. niniejszego wypisu,
- c. Plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu podział terenów M i M1, pod warunkiem wydzielenia odpowiednich działek przeznaczonych pod drogi publiczne (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10m) oraz dojazdy (o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m),
- d. W przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5x12.5m,

14. Plan ustala bezpośrednią obsługę komunikacyjną:

- a. terenów M od strony przyległej lokalnej drogi gminnej KUL poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe KUD oraz niepubliczne dojazdy KD,
- b. terenów M1 przylegających do terenów KPN w taki sposób aby ograniczyć nowe zjazdy na istniejącą (poza obszarem planu) drogę leśną KDL.

15. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla usług towarzyszących.

16. Dla działek znajdujących się w granicach stanowiska archeologicznego o nr ew. 56-62/6 plan ustala:

- a. Obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie uzgadniania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej, tj. głębiej niż 30cm,
- b. Na obszarze stanowiska archeologicznego planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu), archeologicznych badań ratowniczych o charakterze wykopalisk. Do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu tj. wznoszenie inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej, tj. głębiej niż 30cm

- c. Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września,
- d. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

Dla terenów oznaczonych symbolami KUL i KD plan ustala:

1. Funkcja podstawowa:
 - a. KUL – droga lokalna – 2-4m w obszarze planu (całkowita szerokość drogi 14m)
 - b. KD – wewnętrzny niepubliczny dojazd o szerokościach w liniach rozgraniczających 8m, stanowiący ciąg pieszo-jezdny,
2. Funkcja uzupełniająca – urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni przyuliczna.
3. Zakaz:
 - a. lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic reklam i tablic informacyjnych,
 - b. lokalizacji zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.

Plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska poprzez:

1. Przyjęcie ustaleń dotyczących obszarów otuliny KPN z zarządzenia nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 15.10.1997 r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony KPN,
2. Przyjęcie ustaleń rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29.08.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu,
3. Objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, oraz zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób,
4. Objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych,
5. Ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg,
6. Utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.
7. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu,
8. Zakaz lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
9. Zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN,
10. Nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

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

- a/ podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie rozbudowywana sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) wodociągowa sieć gminna. Ustala się stosowanie hydrantów zewnętrznych,
- b/ docelowo ścieki sanitarne z nowych obiektów odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej,
 - * plan wyklucza lokowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
 - * do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
 - * plan ustala wykonanie przyłączy i zbiorników bezodpływowych w sposób umożliwiający ich włączenie do kanalizacji gminnej,
 - * do zbiornika musi być zapewniony odpowiedni dojazd wozem asenizacyjnym,
 - * po oddaniu do eksploatacji, przyległej do działki sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się na własny koszt do w/w sieci,
- c/ wody opadowe z dachu odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu
 - * w garażach podziemnych i z instalacją wodną należy zainstalować wpusty kanalizacyjne z osadnikami błota i separatorami substancji ropopochodnych

- * plan wyklucza odprowadzanie wód deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji,
- d/ zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn wg warunków zasilania, które określi Zakład Energetyczny:
 - * ustala się adaptację urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn
 - * na rysunku specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV
 - * dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2 x 3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym.
 - * wokół stacji transformatorowych plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m od budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych
 - * 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 ww. urządzeń
 - * plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz oświetlenia ulicznego do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dn. 10.04.1997 r. na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
- e/ zasilanie w gaz wymaga budowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią
 - * wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe (od obrysów terenowych) zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych
 - * gazociąg powinien przebiegać w odległości 0,5 m od ogrodzeń
 - * szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz
 - * plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dn. 10 kwietnia 1997 r., w terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- f/ łączy telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- g/ zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną,
 - * plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym – zakaz nie dotyczy kominków,
 - * plan dopuszcza stosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowych na olej opałowy lekki,
- h/ ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywożenia odpadów komunalnych, a także wyposażenie posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów,
- i/ plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz urządzeniami komunikacyjnymi, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- j/ plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
- k/ lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej,
- l/ plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.
- m/ plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu,

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu w/w opłaty w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów M i M1.

Ponadto informuje,

że przeznaczenie **działki o nr ew. 1 we wsi Grądy** określa Uchwała nr XII/62/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 28.06.2007 r. /Dz. Urz. nr 165, poz. 4483 z dn. 22.08.2007 r./ w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy, gm. Leszno.

Ustalenia w/w. planu dotyczące terenu brzmią j. n.

Działka o nr ew. 1 stanowi gminną drogę dojazdową 1KDD.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **1KDD** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania

1. Funkcja – gminna droga dojazdowa 1KDD,
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m w obszarze planu (14,0m z częścią we wsi Marianów),
3. Postulowana szerokość jezdni – 5m
4. Ustalenia dla przekroju drogi:
 - a) włączenia dojazdów i zjazdu
 - b) miejsca postojowe

II. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

1. na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu specjalnym symbolem ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji

III. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II

V. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania

VI. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

Rozdział 4. Uchwały planu – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23.

1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
 - 1) istniejąca wojewódzka droga główna (nr 580) ul. Chopina- KDG;
 - 2) istniejące i projektowane drogi lokalne KDL, dojazdowe-KDD i wewnętrzne KDW.
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.

§ 24.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ul. Chopina- KDG,
- 2) drogi lokalne ul. Podleśna, ul. Topolowa 2KDL i 3KDL;
- 3) dojazdowe KDD i drogi wewnętrzne KDW.;

§ 25.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej – ul. Chopina- KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod część drogi KDG i oznacza według stanu istniejącego jej linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych, zieleni i ścieżki rowerowej, a na pozostałym fragmencie drogi KDG wyznacza się jej północną linię rozgraniczającą;
- 2) wyznacza się miejsca skrzyżowań i zachowanych połączeń z drogami wewnętrznymi;
- 3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy, rowów odwadniających, dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą za zgodą zarządcą drogi.

§ 26.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych 1KDL-ul. Podleśnej, 2KDL-ul. Topolowej 2KDL:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza się zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo;
- 3) odstępianie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
- 4) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KDW:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych;
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 29.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz ciągi pieszo – jezdne.
2. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 30.

1. W korytarzu drogi KDG, za rowem przydrożnym, wyznacza się miejsce lokowania ścieżki rowerowej.
2. W zależności od warunków lokalnych dopuszcza się ścieżki rowerowe w ciągach pozostałych dróg.
3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 31.

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

§ 32.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
 - 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDD i dróg wewnętrznych;
 - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 3 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);
 - 2) usługi-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
 - 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
 - 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;
 - 5) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar do 100 łózek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 6) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
 - 7) hurtownie bez handlu detalicznego – 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 8) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
 - 9) cmentarz 10 miejsc dla samochodów osobowych i jedno miejsce na autokar;
 - 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5 uchwały planu – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 33.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego 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 danej 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 dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).
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. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
9. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 34.

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci z ujęcia w Feliksowie (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 deszczowych

§ 35.

1. Ustala się zasadę 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, w systemie rozdzielczym;
 - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie zlokalizowana poza obszarem planu, oczyszczalnia w Błoniu poprzez system kanalizacji Leszna, przepompownię w Lesznie i kanał tłoczny do Błonia;
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie;
 - 4) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków deszczowych:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
 - 2) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny;
 - 3) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy melioracyjne, nakazuje się w miarę możliwości terenowych budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;

- 4) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KDG według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do realizowanej sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 36.

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) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
 - 2) 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;
 - 3) 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 SN i nn 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

§ 37.

1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków:
 - 1) dostawa gazu jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą;
 - 2) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 38.

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 rozprowadzenie linii abonenckich.

3. W pobliżu kabla doziemnego C. T. i R. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 39.

1. Z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy 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

§ 40.

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

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości. Określa się, dla terenów komunikacji, stawkę procentową służącą naliczaniu w/w opłaty w wysokości 0,1%,.

Okres ważności wypisu : do momentu zmiany lub uchwalenia nowego planu

Ponadto informuję, że przedmiotowe działki znajduje się poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego.

Wypis nie zawiera wszystkich uzgodnień. Oprócz w/w może zająć potrzeba dokonania dodatkowych uzgodnień, o czym powinien zdecydować projektant po zbadaniu lokalnych warunków poprzez oględziny, przeprowadzenie wywiadu w zakresie: geologii, warunków posadowienia, istniejącej zieleni, układu hydrograficznego, zagospodarowania działek sąsiednich, warunków dojazdu, urządzeń podziemnych nie ujawnionych na mapie.

Powyższe warunki, przydziały mediów, uzgodnienia, zapewnienia oraz inną wymaganą przepisami prawa dokumentację wraz z wypisem i wyrysem z planu należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę, składanym w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Załączniki:

1. Wyrys z mapy planu (Uchwała nr XXX/214/01) w skali 1 : 1000
2. Wyrys z mapy planu (Uchwała nr XII/62/2007) w skali 1 : 2000

Otrzymują:

1. Pan
Paweł Rotuski

za pośrednictwem:

Firmy Instal-Net
Cybulice Małe, ul. Spokojna 20
05-152 Czosnów



Z up. **WÓJTA**
[Signature]
mgr inż. Agnieszka Malinowska
Kierownik referatu zagospodarowania
przestrzennego i geodezji

000509041
URZĄD GMINY LESZNO
05-084 LESZNO
pow. warszawski zachodni
woj. mazowieckie
tel. 725 84 52, 725 80 05
(25)

Opłatę skarbową w kwocie 210 zł
zapłacono w dniu 6.06.2010
☒ gotówką, nr pokwitowania 2010/19367
☐ na konto UG Leszno
.....
pieczęćka osobista, podpis

STAROSTWO POWIATU
WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z siedzibą
w Ożarowie Mazowieckim
KIEROWNIK
Referatu zagospodarowania
przestrzennego i geodezji
[Signature]
mgr inż. Agnieszka Malinowska

